

Lic. Leonardo Gelasio Cervantes Izquierdo
Apoderado Legal
CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple,
Fideicomiso CIB/2776 "Laguna Tres Palos"

Presente

En atención al escrito presentado por el Lic. Leonardo Gelasio Cervantes Izquierdo, en su carácter de apoderado legal de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, fiduciario del Fideicomiso CIB/2776 "Laguna Tres Palos", mediante el cual formula observaciones y propuestas respecto de la zonificación propuesta para el predio ubicado en el Ejido Plan de Los Amates, dentro del proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026 (PMDUA 2026), se emite la siguiente respuesta:

Una vez analizados los planteamientos formulados, la documentación presentada por el promovente, los antecedentes urbanísticos y administrativos del predio, así como la información territorial, ambiental, hidrológica y de gestión integral del riesgo considerada en la elaboración del Proyecto del PMDUA 2026, se determina que la observación se considera **parcialmente procedente**.

Del análisis realizado se reconoce que el predio cuenta con antecedentes urbanísticos que históricamente han identificado una vocación turística en distintas etapas de la planeación urbana municipal, incluyendo antecedentes de clasificación turística sujetos a regulación ambiental, así como la Constancia de Uso de Suelo número 0317/2026, folio 0521, expedida durante la vigencia del PMDU actualmente vigente, en la que se reconoce una densidad base de 180 cuartos de hotel por hectárea para la porción clasificada como Crecimiento Urbano Turístico.

No obstante, también se advierte que una parte significativa del inmueble se localiza en un entorno estrechamente vinculado a la Laguna de Tres Palos, humedales, zonas inundables, áreas sujetas a procesos hidrológicos y espacios de alto valor ambiental, elementos que fueron considerados dentro de los estudios técnicos que sustentan la propuesta del PMDUA 2026 y que obligan a incorporar criterios de protección ambiental, resiliencia territorial y gestión integral del riesgo acordes con las condiciones actuales del territorio.

En ese sentido, el objetivo de la propuesta del PMDUA 2026 no consiste en cancelar de manera absoluta cualquier posibilidad de aprovechamiento del predio, sino en asegurar que los procesos de ocupación territorial se desarrollen de manera compatible con las restricciones ambientales y de riesgo existentes, evitando la incorporación de nuevos asentamientos o desarrollos en áreas cuya ocupación pudiera generar afectaciones ambientales, vulnerabilidad para la población o impactos negativos sobre los ecosistemas asociados a la Laguna de Tres Palos.

Por lo anterior, se considera procedente realizar una revisión técnica de mayor precisión sobre la delimitación cartográfica de las zonas de protección ambiental, preservación ecológica, humedales, cuerpos de agua y riesgo no tolerable que inciden sobre el predio, con el objeto de identificar con mayor detalle aquellas superficies que efectivamente deban permanecer sujetas a restricciones ambientales y aquellas que, por sus condiciones territoriales, puedan ser susceptibles de incorporarse a esquemas de aprovechamiento turístico condicionado compatibles con la conservación del entorno natural.

Asimismo, se considera **procedente** valorar la incorporación de mecanismos normativos que permitan atender situaciones en las cuales predios con antecedentes de aprovechamiento urbano o turístico resulten parcialmente afectados por la delimitación de zonas de riesgo no tolerable o de preservación ambiental. Entre dichos mecanismos podrá analizarse la posibilidad de transferencia interna de potencialidad o aprovechamiento dentro del mismo predio, de manera que la densidad o intensidad de desarrollo correspondiente a las superficies restringidas pueda concentrarse en aquellas porciones que no se encuentren sujetas a condiciones de riesgo no tolerable, humedales, cuerpos de agua, manglares o áreas de preservación ambiental estricta.

La eventual aplicación de mecanismos de transferencia interna de potencialidad no implicará autorización para urbanizar o desarrollar las áreas clasificadas como de riesgo no tolerable o protección ambiental, sino únicamente la posibilidad de redistribuir el aprovechamiento dentro de las áreas efectivamente aptas para el desarrollo, siempre sujeto al cumplimiento de las disposiciones aplicables en materia ambiental, hidráulica, urbana, movilidad, infraestructura, protección civil y gestión integral del riesgo.

De igual forma, se considera pertinente analizar la delimitación final de las áreas susceptibles de aprovechamiento turístico condicionado, buscando que la clasificación territorial refleje con mayor precisión las condiciones ambientales y de riesgo existentes, así como los antecedentes urbanísticos acreditados por el promovente, sin comprometer los objetivos de protección ecológica y resiliencia territorial que sustentan el PMDUA 2026.

Por otra parte, respecto de las solicitudes relacionadas con la celebración de convenios urbanísticos, mecanismos compensatorios, estímulos o instrumentos específicos de gestión del suelo, se hace del conocimiento que dichos instrumentos corresponden a mecanismos de gestión cuya eventual aplicación dependerá de las disposiciones definitivas que integren el PMDUA 2026, de la normatividad aplicable y de las evaluaciones técnicas que en cada caso correspondan, por lo que no es posible emitir un pronunciamiento específico sobre su procedencia dentro del presente proceso de consulta pública.

En consecuencia, la observación se considera **parcialmente procedente**, en el sentido de revisar con mayor detalle la delimitación de las áreas sujetas a protección ambiental y riesgo, analizar la posible incorporación de superficies adicionales susceptibles de aprovechamiento turístico condicionado cuando ello resulte técnicamente viable, y valorar mecanismos de transferencia interna de potencialidad que permitan compatibilizar la protección ambiental y la gestión integral del riesgo con los antecedentes urbanísticos acreditados por el promovente.



2025
AÑO DE LA **Mujer**
Indígena



Lo anterior se emite con fundamento en el artículo 50 fracción II de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, para efectos de la integración y valoración de las observaciones recibidas durante el proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, sin perjuicio del cumplimiento de la normatividad ambiental, urbana, de movilidad, infraestructura, gestión integral del riesgo, agraria 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



ACUSE GOBIERNO MUNICIPAL

Por medio del presente se hace constar la recepción del escrito de **observaciones y propuestas al proyecto del Nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero**, presentado por el **Lic. Leonardo Gelasio Cervantes Izquierdo**, en su carácter de apoderado legal de **CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple**, en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CIB/2776 "Laguna Tres Palos".

El expediente se integra por el oficio principal y los siguientes anexos: Personalidad jurídica e identificaciones oficiales; Fusión de Terreno autorizada; Constancia de Uso de Suelo 0317/2026, folio 0521; Esquema comparativo de antecedentes de uso de suelo 2001, PMDU vigente y PMDU 2026 en consulta pública; y Plano de ubicación del predio fusionado y entorno inmediato.

Recibe:

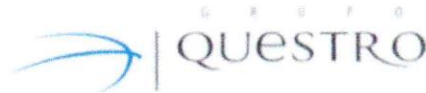
Nombre: _____

Cargo: _____

Fecha: _____

Firma y/o sello: _____





Acapulco de Juárez, Gro., a 25 de mayo de 2026.

Oficio No.: Sin Número.

Asunto: Presentación de observaciones y propuestas al proyecto del Nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero.

C. ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL H.
AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

P R E S E N T E

El suscrito **Lic. Leonardo Gelasio Cervantes Izquierdo**, en mi carácter de **Apoderado Legal de CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple**, en su carácter de **fiduciario dentro del contrato de fideicomiso identificado con el número de referencia CIB/2776 "Laguna Tres Palos"**, personalidad que acredito en términos de la copia certificada de la **escritura pública número 25,147**, volumen CMLXV, de fecha 15 de julio de 2019, pasada ante la fe del **Lic. Sergio F. Olvera de la Cruz, Notario Público Número Quince de Acapulco de Juárez, Guerrero**, documental pública de la cual solicito su devolución previo cotejo y compulsas con copia simple que se anexa, toda vez que dicha documental me es útil para otros fines legales; señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Boulevard de las Naciones número exterior 281, número interior 6, Colonia Parque Ecológico Viverista, C.P. 39791, Acapulco, Guerrero, autorizando para tales efectos, así como para oír y recibir notificaciones y dar seguimiento al presente asunto, al **Arq. José Juan Palma Rivera**, ante usted, con el debido respeto, comparezco para exponer lo siguiente:

Que con fundamento en el **artículo 50 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**, así como en los términos establecidos en la convocatoria oficial de Consulta Pública vigente del **20 de abril al 2 de junio de 2026**, comparezco a presentar formalmente **observaciones, comentarios y propuestas** al Proyecto del Nuevo Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero,

Tel. 55 52844500 ext. 120

Correo: ac@questro.com

Móvil 7441751702

Boulevard de las Naciones 281 interior 6, CP. 39791, Colonia Parque Ecológico Viverista, Acapulco, Guerrero.

respecto del predio propiedad del Fideicomiso CIB/2776 "Laguna Tres Palos", ubicado en el Ejido Plan de Los Amates.

Del análisis de los antecedentes normativos, cartográficos y administrativos del predio, se advierte que el inmueble no ha sido tratado históricamente como suelo estrictamente no urbanizable. Por el contrario, cuenta con antecedentes de vocación turística sujeta a regulación ambiental, entre ellos la categoría TNE – Turístico con Norma Ecológica del antecedente 2001, la categoría vigente CT – Crecimiento Urbano Turístico y la Constancia de Uso de Suelo 0317/2026, folio 0521, emitida por el propio Ayuntamiento, que reconoce una densidad base de 180 cuartos de hotel por hectárea.

En consecuencia, la propuesta del PMDU Acapulco 2026 debe analizar la condición del predio de manera individualizada, fundada y proporcional, reconociendo sus antecedentes urbanísticos y evitando que la protección ambiental o la mitigación de riesgos se traduzca en una cancelación generalizada del aprovechamiento turístico previamente reconocido. Se solicita valorar una zonificación turística condicionada o un esquema equivalente que permita compatibilizar la protección ambiental, la gestión del riesgo y el aprovechamiento ordenado del predio.

De acuerdo con la Constancia de Uso de Suelo 0317/2026, folio 0521, el predio se ubica en la categoría **CT – Crecimiento Urbano Turístico**, con una densidad base de **180 cuartos de hotel por hectárea**. No obstante, la propuesta de zonificación secundaria en consulta pública modifica de manera significativa la condición normativa de una porción relevante del predio, estimada preliminarmente en más de **50 hectáreas**, al incorporar categorías ambientales, de protección, preservación, aprovechamiento sustentable o restricción, según la clasificación que corresponda conforme a la simbología oficial del plano en consulta. Lo anterior reduce la superficie potencialmente aprovechable respecto de la condición previamente reconocida, por lo que se solicita su revisión técnica individualizada.

Por lo anterior, respetuosamente solicito:

- Se tenga por presentada la observación técnica dentro del proceso de consulta pública del PMDU Acapulco 2026.
- Se revise de manera individualizada la zonificación propuesta sobre el predio del Fideicomiso CIB/2776 Laguna Tres Palos.
- Se reconozcan los antecedentes urbanísticos del predio: TNE 2001, CT vigente y Constancia de Uso de Suelo 2026.
- Se valore mantener una zonificación turística o turística condicionada, sujeta a estudios ambientales, hidráulicos, de protección civil y demás condicionantes aplicables.

- Se delimiten con precisión las áreas que, en su caso, deban sujetarse a protección, preservación, restauración o restricción ambiental.
- Se analicen mecanismos de equilibrio urbano: concentración de aprovechamiento, transferencia interna de potencial, medidas de mitigación o instrumentos equivalentes de gestión del suelo.
- Se valore, en su caso, la celebración de un convenio urbanístico, instrumento de gestión del suelo, mecanismo de compensación normativa, beneficios o instrumentos municipales aplicables, estímulos fiscales o esquema equivalente, que permita equilibrar la eventual afectación derivada del cambio de condición normativa del predio.
- Se emita respuesta fundada y motivada a la presente observación, antes de la aprobación definitiva del PMDU Acapulco 2026, informando al promovente sobre la procedencia o improcedencia de cada planteamiento formulado.

Para acreditar el interés jurídico, la personalidad del promovente y los antecedentes técnicos y administrativos del predio, se adjuntan los siguientes documentos:

Anexo 1. Copia simple de la escritura pública 25,147, mediante la cual se acredita la personalidad del apoderado legal, exhibiendo copia certificada para cotejo; así como copia simple de la identificación oficial del apoderado legal y del autorizado para oír y recibir notificaciones y dar seguimiento al presente asunto.

Anexo 2. Fusión de Terreno autorizada, oficio 161/2024, expediente 2-210.

Anexo 3. Constancia de Uso de Suelo 0317/2026, folio 0521.

Anexo 4. Esquema comparativo de antecedentes de uso de suelo 2001, PMDU vigente y PMDU 2026 en consulta pública.

Anexo 5. Plano de ubicación del predio fusionado y entorno inmediato.

Sin otro particular, solicito se tenga por presentada la presente observación para los efectos legales y administrativos conducentes.

ATENTAMENTE



LIC. LEONARDO GELASIO CERVANTES IZQUIERDO

Apoderado Legal de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple,
en su carácter de fiduciario del Fideicomiso CIB/2776 "Laguna Tres Palos"

Tel. 55 52844500 ext. 120

Correo: ac@questro.com

Móvil 7441751702

Boulevard de las Naciones 281 interior 6, CP. 39791, Colonia Parque Ecológico Viverista, Acapulco, Guerrero.

ANEXO 2

FUSIÓN DE TERRENO AUTORIZADA

Fusión de Terreno autorizada, oficio 161/2024, expediente 2-210.



EXPIDE LA CONSTANCIA DE:
FUSIÓN DE TERRENO

FOLIO

0618

NUM. OFICIO. 161/2024

EXPEDIENTE: 2-210

ACAPULCO, GRO., A 17 DE JULIO DEL 2024.

FIDEICOMISO CIB/Z776 LAGUNA TRES PALOS

CARRETERA A BARRA VIEJA (ANTES TERRENO NO ASIGNADO); PARCELAS 199, 363, 393, 394 Y 398; Z-1; P1/3; EJIDO PLAN DE LOS AMATES.

En ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 93, fracción V inciso A y B de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 63, fracción I y II, de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 15, fracciones IV y V del Reglamento sobre fraccionamiento de Terrenos para el Municipio de Acapulco, tomando en consideración que su promoción satisface los requisitos previstos en los artículos 19, 23, 26, 30 y 31 del mismo ordenamiento, este H. Ayuntamiento ha tenido a bien autorizar la **FUSION** del predio con las siguientes características:

PROMOCION
PROMOVENTE
UBICACIÓN

FUSION
FIDEICOMISO CIB/Z776 LAGUNA TRES PALOS.
CARRETERA A BARRA VIEJA (ANTES TERRENO NO ASIGNADO); PARCELAS 199, 363, 393, 394 Y 398;
Z-1; P1/3; EJIDO DE LOS AMATES.
763,379.11 M2.
5 A 1 LOTE

DESCRIPCION	PARCELA 199	PARCELA 363	PARCELA 393
SUPERFICIE POR LOTE	129,040.38 M2.	203,954.68 M2.	93,745.66 M2.
AREA AFECTADA (VIA PÚBLICA)	0.00 M2.	0.00 M2.	0.00 M2.
AREA UTILIZABLE	129,040.38 M2.	203,954.68 M2.	93,745.66 M2.

DESCRIPCION	PARCELA 394	PARCELA 398	FUSION PARCELA 199
SUPERFICIE POR LOTE	102,101.42 M2.	234,536.97 M2.	763,379.11 M2.
AREA AFECTADA (VIA PÚBLICA)	0.00 M2.	0.00 M2.	0.00 M2.
AREA UTILIZABLE	102,101.42 M2.	234,536.97 M2.	763,379.11 M2.

LOTES ACTUALES	PARCELA 393	PARCELA 394
DENSIDAD NETA MAXIMA	HASTA 180 CTO./HA.	HASTA 180 CTO./HA
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	SEGÚN ART. 49 Y 50 DEL P.M.D.U.A.	SEGÚN ART. 49 Y 50 DEL P.M.D.U.A.
ALTURA MAXIMA	SEGÚN ART.48 P.M.D.U.A.	SEGÚN ART.48 P.M.D.U.A.

RESTRICCIONES PARA PARCELAS, 393 Y 394: SEGÚN ARTICULO 50 DEL P.M.D.U.A.

USO DE SUELO: P.M.D.U.A. (CT) CRECIMIENTO URBANO TURISTICO. La densidad urbana base neta es de (180) cuartos de hotel por hectárea en predios con frente a ZFMT. Y de (360) cuartos de hotel por hectárea en predios con frente a ZFMT; mismas que se pueden incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación, se da prioridad al desarrollo de hotelería. La compatibilidad de uso habitacional es de tres cuartos de hotel por vivienda y aplicara incrementar la densidad habitacional de acuerdo con la estrategia de densificación.



EXPIDE LA CONSTANCIA DE:
FUSIÓN DE TERRENO

FOLIO

0619



APLICA: (CoU) CORREDOR URBANO. Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En los predios o inmuebles que den frente con el corredor se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo en un 30% preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el plan cabe señalar, que en los casos en que en algunas de sus aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables) las compatibilidades de este no aplican sobre de ellas, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. Su zona de influencia es de 150 metros. Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables (crecimiento) aplicara para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamiento de industria pequeña o taller familiar, una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerara como parte del área libre, misma que aplicara a los niveles subsecuentes sin restricción de los correspondientes en la tabla de niveles máximos permitidos.

APLICA MITIGACION DE INUNDACIONES (LLUVIAS EXTRAORDINARIAS). Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones del escenario de lluvias extraordinarias (cambio climático), de conformidad con la estrategia sectorial de mitigación de inundaciones del documento en extenso del plan.

La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como habitacional de área urbanizable, mas no así en las diferentes zonas del Área Urbana Actual, en donde ya se encuentra lotificado o fraccionado el suelo urbano.

La ratificación de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo, de forma separada para cada uno de los polígonos en los sectores urbanos a los que aplica esta condición.

APLICA ART. 45 ZONIFICACION MULTIPLE. Para los casos en donde los predios se localicen en mas de una zona de usos del suelo, como en el caso de las centralidades urbanas o en los corredores urbanos; los propietarios de los predios podrán optar por la aplicación de todas las normas que apliquen solo para una de las zonas de referencia en función del mayor aprovechamiento urbano permitido para los predios por los que opte el propietario, aprovechando los beneficios que ofrecen las centralidades y los corredores urbanos en los asentamientos humanos, sin que se acumulen las potencialidades de las diferentes zonas del uso del suelo.

Su ejecución deberá apegarse fielmente al proyecto autorizado en los planos presentados, de los cuales le será devuelta una copia debidamente autorizada.

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.

SERVIR PARA TRANSFORMAR

M.I. VLADIMIR HERNANDEZ ALEMAN.

SDUOP

**ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCION
DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

JEFA DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR.

ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA ARABIENTE

ARQ. JUDITH MARTINEZ ROMERO.

VHA'SIAI'JMR'msall.

**DIRECCION DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA
2021 - 2024
SERVIR PARA TRANSFORMAR**

**PLANO REGULADOR
DIRECCION DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA
2021 - 2024
SERVIR PARA TRANSFORMAR**

LOTES ACTUALES

POSESIÓN DE EJIDATARIOS DE PLAN DE LOS AMATES



Crecimiento Urbano Turístico (CT)

La densidad urbana base neta es de (180) cuartos de hotel por hectárea en predios sin frente a ZFMT y de (360) cuartos de hotel por hectárea en predios con frente a ZFMT; mismas que se pueden incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación, se da prioridad al desarrollo de hotelería. La compatibilidad de uso habitacional es de tres cuartos de hotel por vivienda y aplicará incrementar la densidad habitacional de acuerdo con la estrategia de densificación

(CoU) CORREDOR URBANO, Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En los predios o inmuebles que den frente con este corredor se permite mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo en un 30%, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Plan Cabe señalar, que en los casos en que en alguna de sus aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables) compatibilidades de este no aplicaran sobre de ellas, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. Su zona de influencia es de 150 metros.

Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables (crecimiento) aplicara para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que considerará como parte del Área Libre, misma que aplicará a los niveles subsiguientes sin restricción de lo correspondiente en la tabla de Niveles Máximos Permitidos.

APLICA MITIGACIÓN DE INUNDACIONES (LLUVIAS EXTRAORDINARIAS).

Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones del escenario de lluvias extraordinarias (cambio climático), de conformidad con la estrategia sectorial de mitigación de inundaciones del documento en extenso del Plan.

La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como habitacional de área urbanizable, más no así en las diferentes zonas del Área Urbana Actual, en donde ya se encuentra lotificado o fraccionado el suelo urbano.

La ratificación de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo, de forma separada para cada uno de los polígonos en los sectores urbanos a los que aplica esta condición.

ACAPULCO, GRO. 17 DE JULIO DEL 2024.

SE APRUEBA EL PRESENTE PLANO DE CONFORMIDAD CON EL OFICIO DE AUTORIZACIÓN N.º 161 DE FECHA 17 DE JULIO DEL 2024. CON EL QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO TUVO A BIEN AUTORIZAR EL PROYECTO DE FUSIÓN QUE SE CONSIGNA EN ESTE. LOS DERECHOS FUERON CUBIERTOS MEDIANTE RECIBO OFICIAL N.º DE FACTURA 2401214385 09 DE JULIO DEL 2024.

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PÚBLICAS

M.I. VLADIMIR HERNANDEZ ALEMÁN

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO PLANO
REGULADOR

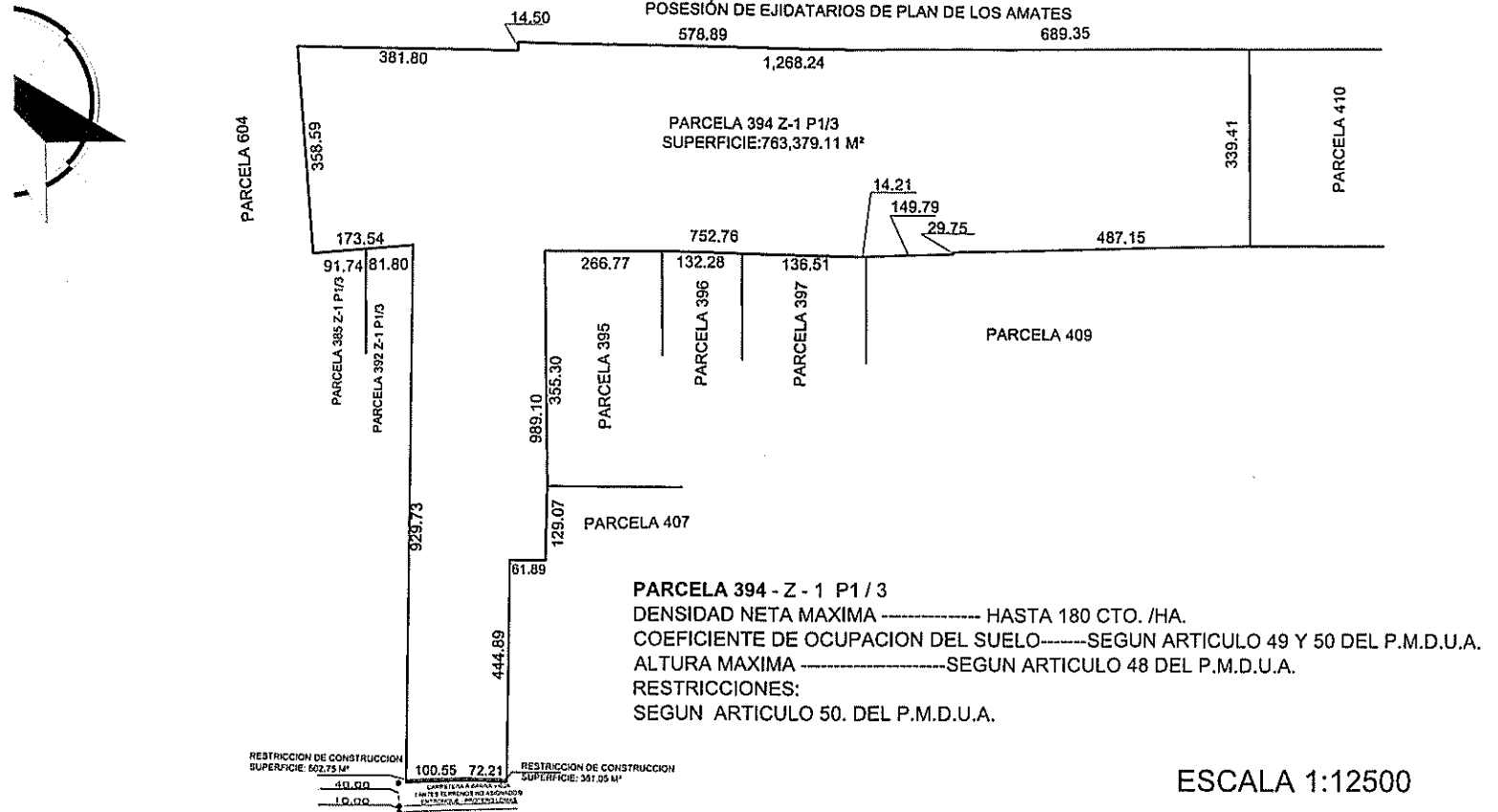
PLANO REGULADOR
DIRECCIÓN DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA
ARQ. JUDITH MARTINEZ ROMERO
SERVIR PARA TRANSFORMAR

ENCARGADA DE DESPACHO DE
LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Y VIVIENDA

ING. ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN
DIRECCIÓN DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA
PROPIETARIO

2021
SERVIR PARA TRANSFORMAR
FIDEICOMISO CIB/Z776 LAGUNA DE TRES PALOS

FUSIÓN AUTORIZADA



Crecimiento Urbano Turístico (CT)

La densidad urbana base neta es de (180) cuartos de hotel por hectárea en predios sin frente a ZFMT y de (360) cuartos de hotel por hectárea en predios con frente a ZFMT; mismas que se pueden incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación, se da prioridad al desarrollo de hotelería. La compatibilidad de uso habitacional

es de tres cuartos de hotel por vivienda y aplicará incrementar la densidad habitacional de acuerdo con la estrategia de densificación

(CoU) **CORREDOR URBANO**, Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En los predios o inmuebles que den frente con este corredor se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo en un 30%, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Plan Cabe señalar, que en los casos en que en alguna de sus aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables) las compatibilidades de este no aplicarán sobre ellas, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. Su zona de influencia es de 150 metros.

Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables (crecimiento) aplicará para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerará como parte del Área Libre, misma que aplicará a los niveles subsecuentes sin restricción de lo correspondiente en la tabla de Niveles Máximos Permitidos.

APLICA MITIGACIÓN DE INUNDACIONES (LLUVIAS EXTRAORDINARIAS).

Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones del escenario de lluvias extraordinarias (cambio climático), de conformidad con la estrategia sectorial de mitigación de inundaciones del documento en extenso del Plan.

La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como habitacional de área urbanizable, más no así en las diferentes zonas del Área Urbana Actual, en donde ya se encuentra lotificado o fraccionado el suelo urbano.

La ratificación de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo, de forma separada para cada uno de los polígonos en los sectores urbanos a los que aplica esta condición.

APLICA ART. 45 ZONIFICACION MULTIPLE.

Para los casos en donde los predios se localicen en más de una zona de usos del suelo, como en el caso de las centralidades urbanas o en los corredores urbanos; los propietarios de los predios podrán optar por la aplicación de todas las normas que apliquen solo para una de las zonas de referencia, en función del mayor aprovechamiento urbano permitido para los predios por los que opte el propietario, aprovechando los beneficios que ofrecen las centralidades y los corredores urbanos en los asentamientos humanos, sin que se acumulen las potencialidades de las diferentes zonas del uso del suelo.

PLANO DE FUSIÓN

PARCELA N° 199, 363, 393, 394 Y 398 Z - I PI/3

UBICACION : CARRETERA A BARRA VIEJA
(ANTES TERRENOS NO ASIGNADOS)

EJIDO: PLAN DE LOS AMATES

PROPIETARIO: FIDEICOMISO CIB/Z776 LAGUNA DE TRES PALOS

ACAPULCO, GRO., JULIO / 2024 ESCALA 1:600

ANEXO 3

CONSTANCIA DE USO DE SUELO

Constancia de Uso de Suelo 0317/2026, folio 0521.



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

NUM. OFICIO: 0317/2026.

0521

Acapulco, Gro., a 14 de Mayo del 2026.

FIDEICOMISO CIB/2776 LAGUNA TRES PALOS.
P R E S E N T E.

En atención a la petición de la Constancia de uso de suelo, con fecha de recibido el 12 de Mayo del presente año, con No. de folio 7426/2026, ubicado en Carretera a Barra Vieja, antes terreno no Asignado, Parcelas 199, 363, 393, 394 y 398, Z-1, P1/3, Lote Parcelas 199, 363, 393, 394 y 398, Manzana No Aplica, Sector Z-1, P1/3, Ejido Plan de los Amates, se comunica lo siguiente:

I.- De acuerdo a lo señalado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez Guerrero, el predio se encuentra en la franja denominada **(CT) CRECIMIENTO URBANO TURISTICO**. La densidad urbana base neta es de (180) cuartos de hotel por hectárea en predios sin frente a ZFMT y de (360) cuartos de hotel por hectárea en predios con frente a ZFMT; mismas que se pueden incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación, se da prioridad al desarrollo de hotelería. La compatibilidad de uso habitacional es de tres cuartos de hotel por vivienda y aplicará incrementar la densidad habitacional de acuerdo con la estrategia de densificación.

Densidad Neta 180 CTOS./HA.

(CoU) CORREDOR URBANO, Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En los predios o inmuebles que den frente con este corredor se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo en un 30%, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Plan Cabe señalar, que en los casos en que en alguna de sus aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables) las compatibilidades de este no aplicaran sobre de ellas, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. Su zona de influencia es de 150 metros.

Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables (crecimiento) aplicara para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerará como parte del Área Libre, misma que aplicará a los niveles subsecuentes sin restricción de lo correspondiente en la tabla de Niveles Máximos Permitidos.

MITIGACIÓN DE INUNDACIONES (LLUVIAS EXTRAORDINARIAS), Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones del escenario de lluvias extraordinarias (cambio climático), de conformidad con la estrategia sectorial de mitigación de inundaciones del documento en extenso del Plan.

La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como habitacional de área urbanizable, más no así en las diferentes zonas del Área Urbana Actual, en donde ya se encuentra lotificado o fraccionado el suelo urbano.

La ratificación de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo, de forma separada para cada uno de los polígonos en los subsectores urbanos a los que aplica esta condición.

Derechos pagados mediante Factura 68626 de fecha 12-Mayo-2026.

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR

MVIIB ARQ. MARÍA LETICIA MEDINA PINEDA.

C. GABRIEL JAIMES ESPINOSA.

NOTA: ESTE DOCUMENTO TIENE VIGENCIA MÁXIMA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 108, DEL REGLAMENTO Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUAREZ, GUERRERO.

ESTA CONSTANCIA ES PARA CONOCIMIENTO GENERAL DEL USO DE SUELO, NO ES LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO Y NO PREJUZA LOS DERECHOS O POSESIÓN DE LA PROPIEDAD.

c.e.p. Archivo
mmj/ reviso uso



DINR-049

PROPIETARIO

ANEXO 4

ESQUEMA COMPARATIVO DE ANTECEDENTES DE USO DE SUELO

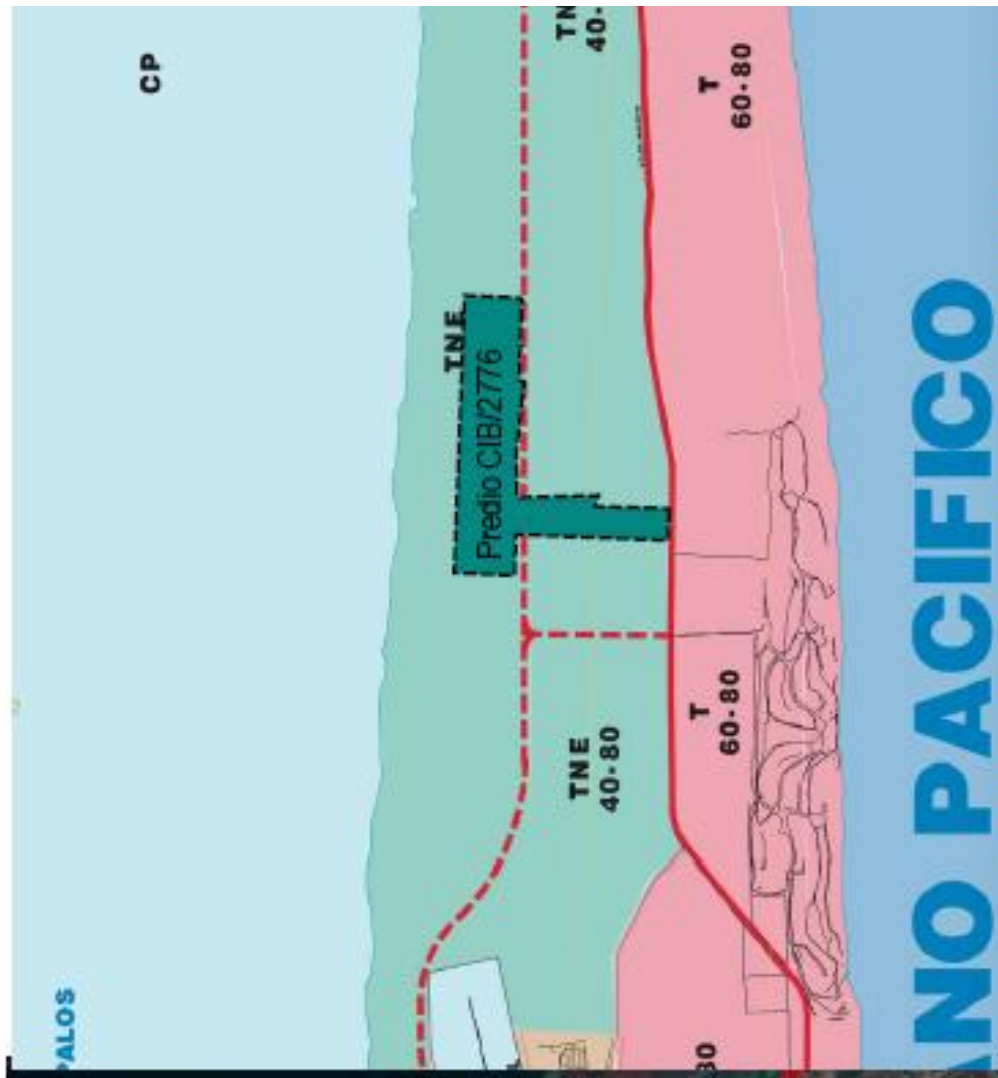
Esquema comparativo de antecedentes de uso de suelo 2001, PMDU vigente y PMDU 2026 en consulta pública.

Evolución normativa y afectación urbanística del predio Fideicomiso CIB/2776 Laguna Tres Palos

Comparativo de antecedentes de uso de suelo 2001, PMDU vigente y propuesta del PMDU Acapulco 2026 en consulta pública.

Antecedente de zonificación 2001: TNE – Turístico con Norma Ecológica

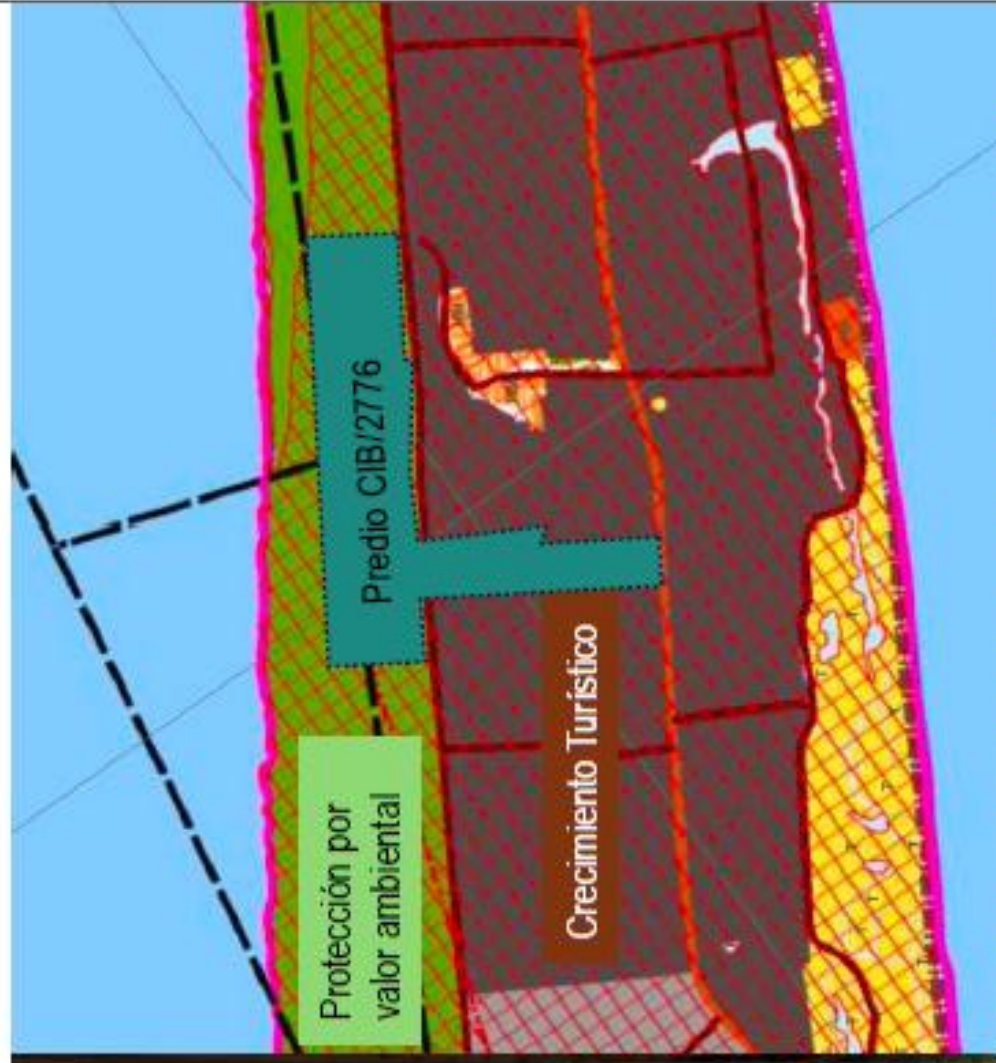
Comparativo del predio fusionado respecto al Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, versión 2001.



El antecedente TNE – Turístico con Norma Ecológica reconoce una vocación turística sujeta a regulación ambiental, no una condición de prohibición absoluta de aprovechamiento.

Zonificación vigente: CT – Crecimiento Urbano Turístico

Comparativo del predio fusionado respecto al PMDU vigente, que sirvió de base para la Constancia de Uso de Suelo 2026.



La Constancia de Uso de Suelo reconoce para el predio la categoría CT – Crecimiento Urbano Turístico, con una densidad base de 180 cuartos de hotel por hectárea.

Zonificación propuesta en consulta pública 2026 y afectación al predio Comparativo del predio fusionado respecto al proyecto del PMDU Acapulco 2026, Sector Diamante.

La propuesta en consulta pública modifica la condición del predio previamente reconocida con vocación turística urbanizable, por lo que se requiere una revisión técnica individualizada, fundada y proporcional.



ANEXO 5

PLANO DE UBICACIÓN DEL PREDIO FUSIONADO Y ENTORNO INMEDIATO

Plano de ubicación del predio fusionado y entorno inmediato.

Plano de ubicación del predio fusionado y entorno inmediato

Imagen de referencia elaborada con base en Google Earth y plano de fusión autorizado; no sustituye levantamiento topográfico.

AEROFOTO DE REFERENCIA
PREDIO FIDEICOMISO CIB/2776 LAGUNA TRES PALOS
EJIDO PLAN DE LOS AMATES
MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

