

Patricia Galeana Larequi
Representante legal
Marina del Marqués S.A. de C.V.

Presente

En atención al escrito presentado por la C. Patricia Galeana Larequi, en su carácter de representante legal de Marina del Marqués, S.A. de C.V., mediante el cual formula observaciones respecto de la zonificación propuesta para el predio identificado como Lote 10 C-2, ubicado en Boulevard Cabo Marqués, Fraccionamiento Punta Diamante, 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, los antecedentes urbanísticos referidos por la promovente, la cartografía del instrumento en consulta y la estrategia territorial propuesta para el sector Diamante, se determina que la observación se considera **procedente**.

Del análisis realizado se identificó que el predio objeto de la solicitud forma parte de un entorno con vocación predominantemente turística, asociado a la Bahía de Puerto Marqués, donde existe una concentración significativa de desarrollos turísticos, residenciales turísticos, infraestructura de alojamiento y equipamiento vinculado a la actividad turística.

Asimismo, se revisaron los antecedentes urbanísticos presentados por la promovente, en los que se señala que el inmueble contaba previamente con una clasificación turística dentro del PMDU vigente, así como los argumentos relacionados con la necesidad de mantener condiciones de aprovechamiento congruentes con la vocación territorial del sector y con las características urbanas existentes.

Derivado de lo anterior, se considera **procedente** realizar un ajuste a la propuesta de zonificación del predio, asignándole la clasificación de **Zona de Uso Turístico con frente a Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT)**, categoría que corresponde a los sectores turísticos de mayor intensidad previstos por el PMDUA 2026.

La clasificación señalada permitirá una densidad máxima de hasta **360 cuartos por hectárea**, así como una equivalencia máxima de hasta **120 viviendas por hectárea**, conforme a los criterios de homologación de densidades turísticas y habitacionales establecidos por el instrumento.

De igual forma, la clasificación turística asignada resulta congruente con la localización estratégica del inmueble, con la estructura urbana existente en el entorno de Puerto Marqués y Punta Diamante, así



2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena



como con los objetivos de consolidación de los corredores y sectores turísticos prioritarios del municipio.

Cabe señalar que la asignación de esta clasificación no constituye por sí misma una autorización para la ejecución de proyectos específicos ni implica el otorgamiento automático de licencias, permisos o autorizaciones de construcción, los cuales deberán sujetarse al cumplimiento de las disposiciones normativas aplicables, así como a las condicionantes urbanas, ambientales, de movilidad, infraestructura, protección civil y gestión integral del riesgo que correspondan.

Asimismo, las alturas máximas, coeficientes de ocupación del suelo y demás parámetros de aprovechamiento estarán sujetos a las disposiciones establecidas en la normatividad del PMDUA 2026, incluyendo los criterios relacionados con superficie de predio, sección vial, integración urbana y capacidad territorial del entorno.

Por lo anteriormente expuesto, se considera procedente la observación formulada y se realizarán los ajustes correspondientes durante la integración final del instrumento.

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



ACUSE

Ing. Arq. Sonia Isabel Arriaga Irbien

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, Guerrero.

Arq. MBIV 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, Guerrero.

PRESENTES

PATRICIA GALEANA LAREQUI, en mi carácter de Representante Legal de MARINA DEL MARQUÉS, S.A. DE C.V., personalidad que acredito con la documentación correspondiente, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos el ubicado en Condominio Sol, Departamento 4-B, Calle Vista de Brisamar, Fraccionamiento Joyas de Brisamar, C.P. 39407, Acapulco de Juárez, Guerrero, con fundamento en los artículos 1º, 8º, 14, 16 y 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; y demás disposiciones aplicables, comparezco respetuosamente para exponer:

Que dentro del procedimiento de Consulta Pública relativo a la Revisión y Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2026, publicada en la Gaceta Municipal y desarrollada del 28 de abril al 4 de junio de 2026, vengo a formular observaciones y solicitar la corrección de la zonificación propuesta para el inmueble propiedad de mi representada, ubicado en:

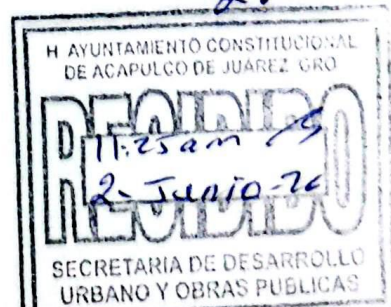
BOULEVARD CABO MARQUÉS, LOTE 10 C-2, FRACCIONAMIENTO PUNTA DIAMANTE, ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

Lo anterior, en virtud de que la propuesta de zonificación contenida en el proyecto del PMDU 2026 modifica sustancialmente los parámetros de aprovechamiento urbano previamente reconocidos por el PMDU de Acapulco 2020, generando una afectación directa a los derechos e intereses legítimos de mi representada.

HECHOS

PRIMERO. El inmueble referido fue adquirido tomando en consideración las condiciones urbanísticas vigentes al momento de su adquisición, particularmente las establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2020.

Dicha propiedad de origen, como Lote 10, fue constituido como un Macro Lote Turístico, del cual existe una primera etapa, con un proyecto de urbanización y con la edificación de 3 edificios, que fueron construidos entre 2004 y 2006, que, por circunstancias diversas, dicha propiedad, fue subdividida en diferentes fracciones, motivo por el cual, somos propietarios de la fracción Lote 10 - C2, con 17,239.04 m2 aproximadamente.



Por consiguiente, se solicitarán los antecedentes de dichas licencias de construcción, mismas que fueron autorizadas, al igual que la licencia de terminación y ocupación de obra, entre 2008 y 2009, por lo que se deberá de reconocer que, como lote único se pagaron derechos de construcción, motivo por el cual, se tiene en su conjunto un Derecho Legalmente Adquirido.

SEGUNDO. Conforme al Plano E-05 "Estrategia de Zonificación Secundaria" y al Cuadro 2 "Densificación y Compatibilidad de Uso de Suelo en Comercio y Servicios" del PMDUA-2020, el predio cuenta con clasificación de uso turístico y una intensidad de aprovechamiento equivalente a 360 cuartos por hectárea, correspondientes a 60 viviendas por hectárea.

TERCERO. La propuesta de PMDU 2026 reclasifica el inmueble y reduce la densidad permitida a 33 viviendas por hectárea, disminuyendo significativamente el potencial de desarrollo originalmente reconocido.

CUARTO. La reducción propuesta representa una afectación sustancial al aprovechamiento urbanístico del inmueble, incidiendo directamente en su valor económico, rentabilidad, capacidad de desarrollo y expectativas legítimas de inversión generadas bajo la normatividad vigente al momento de su adquisición.

CONCEPTOS DE OBSERVACIÓN

PRIMERO. PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA Y CONFIANZA LEGÍTIMA.

La Constitución Federal tutela la seguridad jurídica de los gobernados, principio conforme al cual las actuaciones de la autoridad deben encontrarse debidamente fundadas, motivadas y sustentadas en estudios técnicos objetivos.

La modificación de parámetros urbanísticos que sirvieron de base para la adquisición y planeación económica de un inmueble debe justificarse plenamente mediante estudios técnicos, urbanos, ambientales, de infraestructura y movilidad que acrediten la necesidad y proporcionalidad de la medida.

SEGUNDO. PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS Y DE LAS SITUACIONES JURÍDICAS CONSOLIDADAS.

La propiedad fue adquirida bajo un régimen urbanístico determinado, cuyo potencial de aprovechamiento constituyó un elemento esencial para la toma de decisiones de inversión.

Si bien la autoridad cuenta con facultades para actualizar los instrumentos de planeación urbana, dichas modificaciones no pueden desconocer arbitrariamente situaciones jurídicas consolidadas ni afectar de manera desproporcionada derechos patrimoniales previamente constituidos.

TERCERO. DERECHO DE PROPIEDAD Y PROPORCIONALIDAD DE LAS RESTRICCIONES.

De conformidad con los artículos 14, 16 y 27 constitucionales, toda restricción al aprovechamiento de la propiedad privada debe encontrarse debidamente fundada, motivada y ser proporcional al fin público perseguido.

En consecuencia, la reducción de densidad propuesta debe sustentarse en estudios específicos que acrediten la insuficiencia de infraestructura, riesgos urbanos, afectaciones ambientales o cualquier otra causa objetiva que justifique la disminución del potencial de desarrollo previamente reconocido.

CUARTO. PROTECCIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE AL MOMENTO DE LA ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE.

El inmueble propiedad de mi representada fue adquirido bajo un marco normativo urbanístico determinado, establecido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2020, instrumento que otorgaba al predio una clasificación de uso turístico y una intensidad de aprovechamiento equivalente a 360 cuartos por hectárea, correspondientes a 60 viviendas por hectárea.

Dicho potencial de desarrollo constituyó un elemento esencial para determinar el valor económico del inmueble, la viabilidad financiera de su adquisición y las expectativas legítimas de inversión de mi representada.

La densidad autorizada por la normatividad vigente al momento de la adquisición no representa una simple expectativa abstracta, sino un atributo urbanístico incorporado al valor patrimonial del inmueble, reconocido por la planeación urbana oficial y considerado en las decisiones económicas, financieras y empresariales adoptadas por la propietaria.

En consecuencia, cualquier reducción sustancial del potencial edificatorio previamente reconocido debe estar sustentada en estudios técnicos plenamente acreditados, observando los principios constitucionales de legalidad, proporcionalidad, seguridad jurídica, razonabilidad y confianza legítima.

La propuesta de modificación contenida en el PMDU 2026 disminuye la intensidad de aprovechamiento de 60 viviendas por hectárea a 33 viviendas por hectárea, lo que representa una reducción aproximada del 45% de la capacidad de desarrollo originalmente permitida.

Tal disminución afecta directamente:

I. El valor comercial del inmueble.

II. El valor residual del suelo utilizado para proyectos inmobiliarios.

III. La rentabilidad esperada de las inversiones realizadas.

IV. La capacidad de aprovechamiento urbanístico reconocida previamente por la autoridad municipal.

V. La factibilidad económica de los proyectos compatibles con la vocación turística de la zona.

La autoridad municipal, en ejercicio de sus facultades de planeación, puede modificar los instrumentos de desarrollo urbano; sin embargo, dichas modificaciones deben encontrarse debidamente fundadas y motivadas, demostrando que la reducción de densidad responde a causas objetivas de interés público, tales como insuficiencia de infraestructura, riesgos naturales, protección ambiental o limitaciones comprobadas de servicios urbanos.

De no acreditarse técnicamente tales circunstancias, la modificación propuesta resulta desproporcionada, carente de motivación suficiente y susceptible de generar una afectación patrimonial indebida a los propietarios que adquirieron sus inmuebles bajo condiciones urbanísticas previamente reconocidas por la propia autoridad.

Por ello, se solicita que para el inmueble objeto de la presente observación se mantenga la intensidad de aprovechamiento establecida en el PMDUA-2020, respetando la densidad de 60 viviendas por hectárea y los derechos urbanísticos que formaron parte de las condiciones jurídicas y económicas existentes al momento de su adquisición.

QUINTO. AFECTACIÓN PATRIMONIAL.

La disminución de la densidad de 60 viviendas por hectárea a 33 viviendas por hectárea implica una reducción sustancial del aprovechamiento urbanístico del inmueble, afectando directamente su valor comercial, financiero y de desarrollo, lo que podría generar responsabilidad patrimonial para la autoridad en caso de acreditarse un daño antijurídico derivado de una actuación administrativa carente de justificación técnica suficiente.

SEXTO. OBLIGACIÓN DE FUNDAR Y MOTIVAR LA MODIFICACIÓN.

Se solicita que, en caso de mantenerse la propuesta de reducción de densidad, se hagan públicos los estudios técnicos, urbanos, ambientales, de movilidad, capacidad hidráulica, drenaje sanitario e infraestructura que sustenten dicha determinación, a efecto de verificar su congruencia con los principios constitucionales de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad.

PETITORIOS

PRIMERO. Tenerme por presentada dentro del procedimiento de Consulta Pública del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco 2026.

SEGUNDO. Tener por formuladas las observaciones y consideraciones técnicas y jurídicas contenidas en el presente escrito.

TERCERO. Analizar y valorar la situación particular del inmueble ubicado en Boulevard Cabo Marqués, Lote 10 C-2, Fraccionamiento Punta Diamante, Acapulco de Juárez, Guerrero.

CUARTO. Corregir la propuesta de zonificación contenida en el PMDU 2026, conservando para dicho predio la intensidad de aprovechamiento urbano reconocida por el PMDUA-2020, o bien emitir una justificación técnica y jurídica suficiente que motive cualquier modificación a los parámetros previamente establecidos.

QUINTO. Incorporar la presente observación al expediente técnico y documental de la Consulta Pública, dejando constancia expresa de su recepción, análisis y resolución.

SEXTO. Emitir respuesta fundada y motivada respecto de las observaciones formuladas en este escrito.

Como sustento de lo anterior, se invoca el principio de irretroactividad previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la jurisprudencia emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación bajo el Registro Digital 161382, relativa a los ámbitos de competencia y planeación en materia de asentamientos humanos.

Acapulco de Juárez, Guerrero, a 2 de junio de 2026.

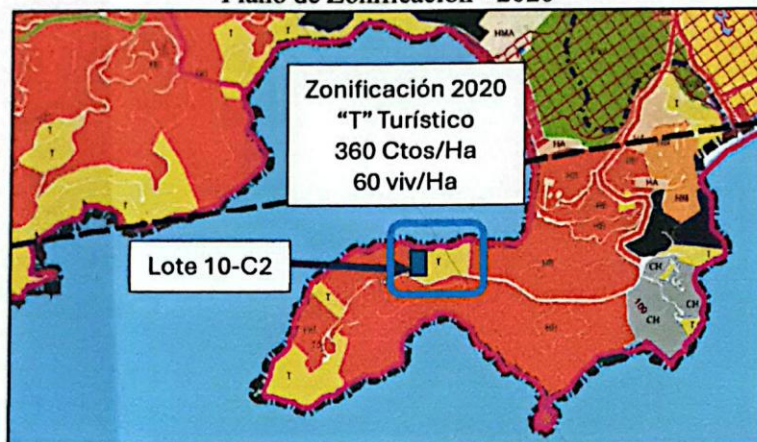
PROTESTO LO NECESARIO



C. PATRICIA GALEANA LAREQUI
Representante Legal de
MARINA DEL MARQUÉS, S.A. DE C.V.

Se anexan a la presente las siguientes ilustraciones, que acompañan como evidencia, el presente documento.

Plano de Zonificación - 2020



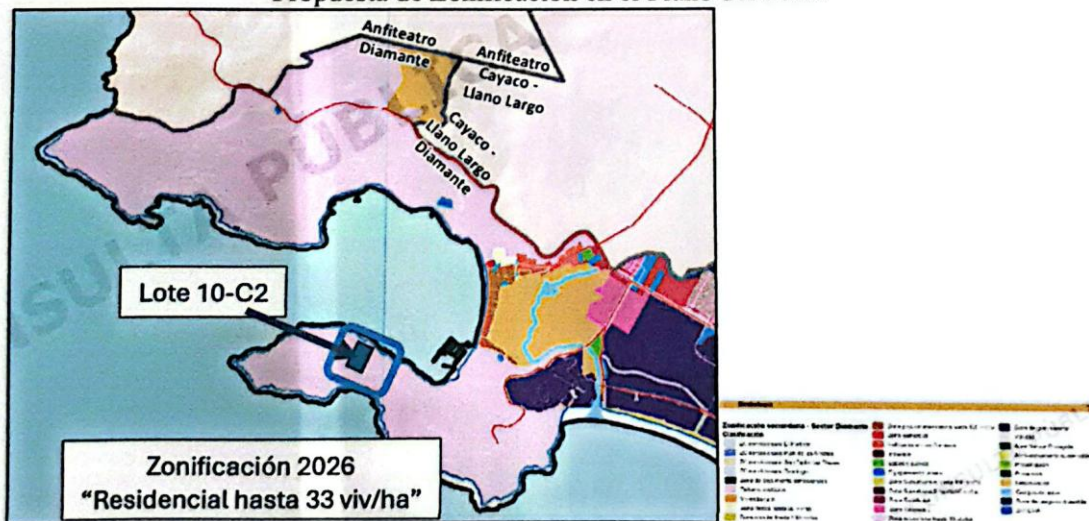
Plano: E 05 Estrategia Zonificación Secundaria

Cuadro 2. Densificación y Compatibilidad de Uso de Suelo en Comercio y Servicio

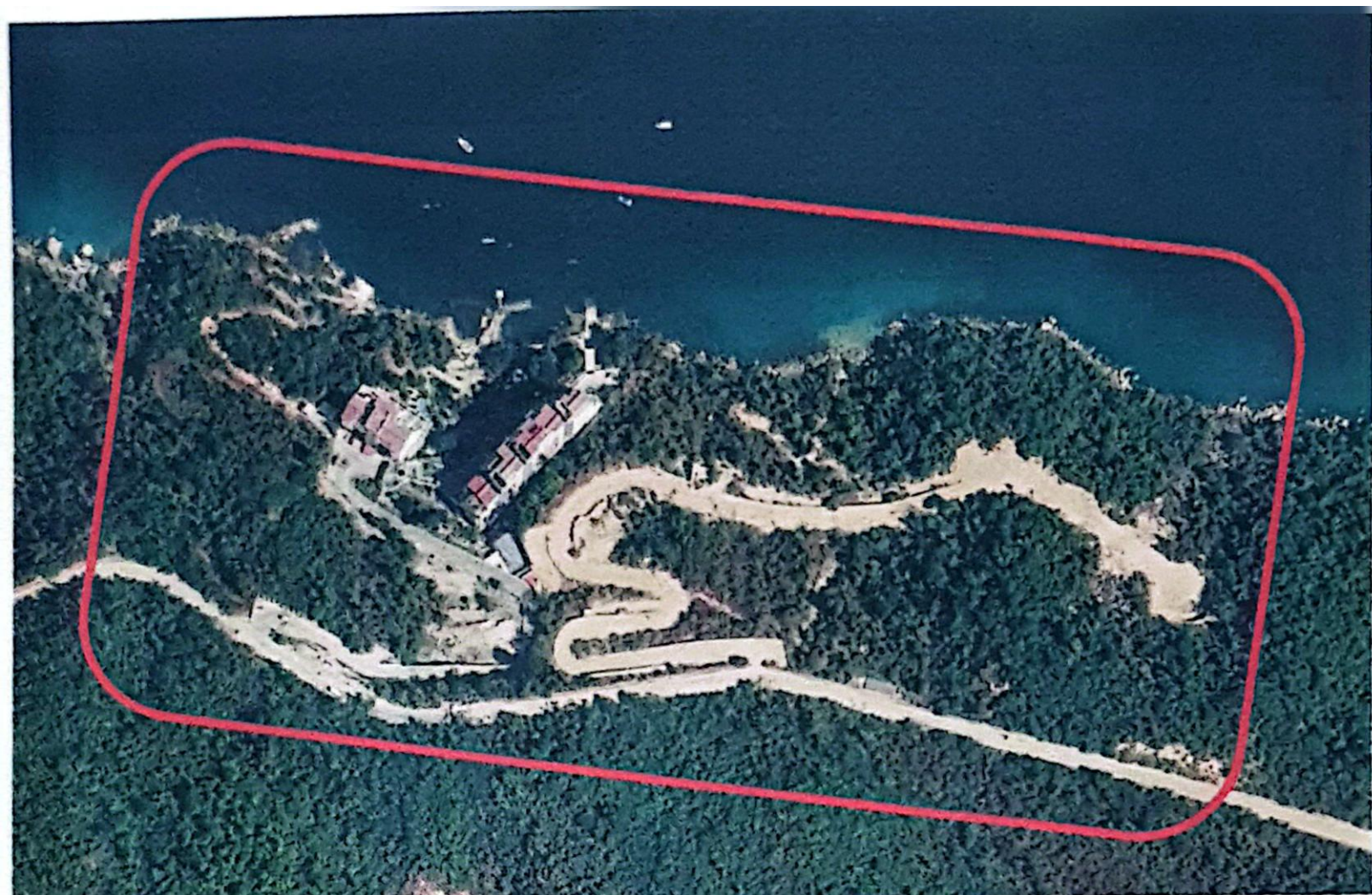
Área Económica	Compatibilidad con Uso Habitacional	Densificación
Turístico enfrente a ZAMT 160 Cuartos y Recóndita. enfrente a ZAMT 300 Cuartos y Recóndita.	3 Cuartos de Hotel por vivienda	(T) Se Densifican Cuartos de Hotel Aplica Densificación Habitacional
Comercio y Servicios	18 viv/Ha	(RS) Se Densifican Usos Habitacionales Aplica Densificación Habitacional

La hotelería y servicios de alojamiento es Uso Permitido Condicionado, cumpliendo la Condicionante indicada en la TCUS.

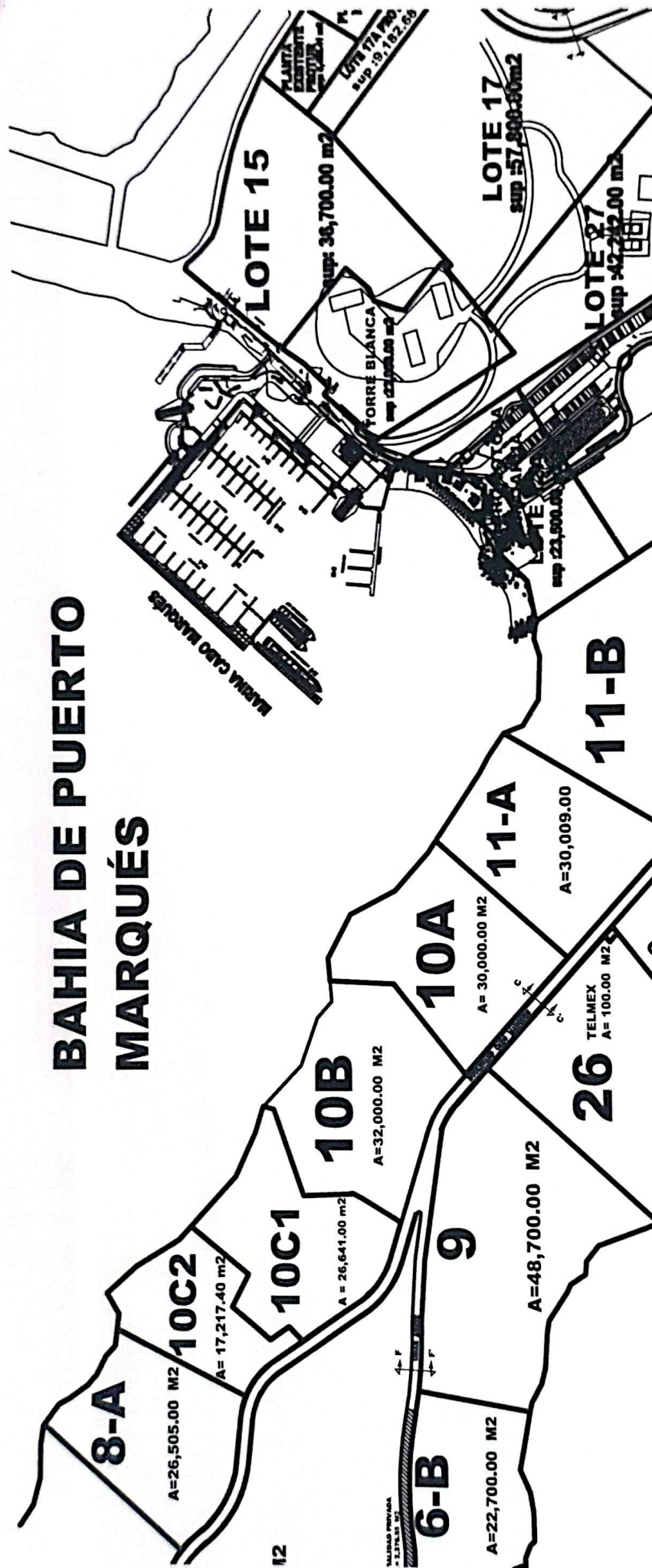
Propuesta de Zonificación en el Plano del 2026.



Plano: Z-Se_02_3_Zonificación_Secundaria_Sector_Anfiteatro

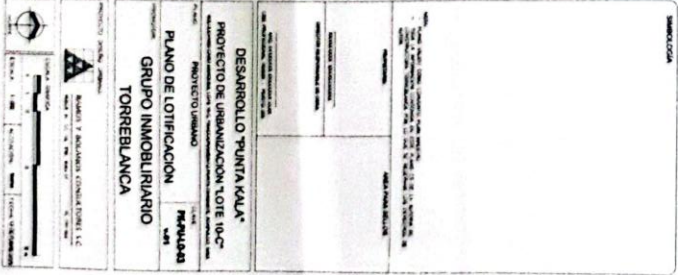
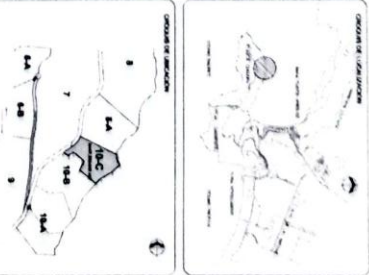


BAHIA DE PUERTO MARQUÉS





USO	SUPLENCE en	N
Unifamiliar	795.818	
Unifamiliar	763.076	
Unifamiliar	765.313	
Unifamiliar	766.046	
Unifamiliar	1.086.497	
Unifamiliar	699.492	
Unifamiliar	906.811	
Unifamiliar	727.742	
Unifamiliar	910.729	
Unifamiliar	4.862.080	
Multifamiliar	12.519.468	78.46%
Area Common	12.014.37	17.35%
Servicios	112.78	0.76%
Servicios	135.04	1.96%
Servicios	242.39	1.45%
Total Predial	17.239.04	100%





MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
GALEANA
LAREQUI
PATRICIA

DOMICILIO
PRIV DE LOS PATOS MZ 8 LT 4 DEP 5 B
FRACC CLUB DEPORTIVO 39690
ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

CLAVE DE ELECTOR GLLRPT71090509M600

CURP GALP710905MDFLRT07

FECHA DE NACIMIENTO
05/09/1971

SEXO M



AÑO DE REGISTRO 1997 03

ESTADO 12

MUNICIPIO 001

SECCIÓN 0287

LOCALIDAD 0001

EMISIÓN 2018

VIGENCIA 2028



[Signature]

[Signature]

EDUARDO JAVIER MULLA
SECRETARIO GENERAL DEL INE
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX1781360499<<0287062762027
7109050M2812313MEX<03<<24777<1
LAREQUI<<PATRICIA<<<<<