

Acapulco de Juárez a 15 de junio de 2026

C. Francisco Javier Alonso Ripoll

Presente

En atención al escrito presentado por el C. Francisco Javier Alonso Ripoll, mediante el cual formula diversos cuestionamientos y observaciones al Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, se emite la siguiente respuesta:

Una vez analizados los planteamientos formulados, así como la versión ajustada del Plan, su Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias, la Zonificación Secundaria y la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, se hace de su conocimiento que diversas observaciones fueron atendidas mediante ajustes de precisión normativa, técnica y cartográfica durante la integración final del instrumento.

1. Respecto a la vinculación entre la regulación de usos de suelo del PMDUA 2026 y la Ley de Ingresos o la Ley de Catastro Municipal, se considera **procedente** la observación.
Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública, la propuesta normativa fue ajustada a efecto de desvincular la clasificación de usos de suelo de criterios fiscales o catastrales. En consecuencia, la zonificación secundaria del PMDUA 2026 se estructura exclusivamente con base en criterios de ordenamiento territorial, capacidad urbana, vocación del suelo, movilidad, infraestructura, servicios, riesgo y sostenibilidad ambiental. Por lo anterior, la regulación de usos de suelo contenida en el PMDUA 2026 constituye un componente normativo propio del instrumento de planeación urbana, independiente de la Ley de Ingresos y de la Ley de Catastro Municipal, brindando mayor certeza jurídica respecto de su aplicación y vigencia.
2. Respecto a la ausencia de densidades turísticas expresadas en cuartos de hotel por hectárea, se considera **procedente** la observación.
Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública, la clasificación turística fue ajustada y precisada en la versión final del instrumento, incorporando parámetros específicos de densidad turística.
En consecuencia, la nueva propuesta establece categorías diferenciadas de aprovechamiento turístico, incluyendo Turismo con Frente a Zona Federal Marítimo Terrestre con hasta 360 cuartos por hectárea, Turismo con hasta 180 cuartos por hectárea y Turismo Ecológico con hasta 90 cuartos por hectárea.
Con ello se fortalecen los criterios de evaluación de intensidad urbana y turística, permitiendo una mejor relación entre los proyectos, la capacidad territorial y la infraestructura disponible.
3. Respecto al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se considera **parcialmente procedente** la observación.

2025
AÑO DE LA **Mujer**
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



El PMDUA 2026 adopta un modelo normativo en el que la intensidad de aprovechamiento se regula principalmente mediante la densidad habitacional o turística, la altura máxima permitida, el Coeficiente de Ocupación del Suelo, el área libre, la superficie del predio, la sección vial y las condicionantes territoriales aplicables.

En este sentido, no se considera conveniente incorporar un Coeficiente de Utilización del Suelo rígido y generalizado para todo el territorio municipal, ya que ello limitaría la flexibilidad técnica necesaria para responder a las características particulares de cada proyecto.

La intensidad final de aprovechamiento resulta de la interacción entre densidad, altura, COS, superficie de predio, sección vial, estacionamientos, infraestructura y demás condicionantes aplicables.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente, toda vez que se comparte la necesidad de brindar certeza técnica en la aplicación de los parámetros urbanos, pero no se estima adecuado incorporar un CUS general para todo el municipio.

4. Respecto a la definición de densidad habitacional y densidad de construcción, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión integral del instrumento se realizaron ajustes de precisión conceptual y normativa para establecer con claridad que la regulación de la intensidad urbana se basa principalmente en densidades habitacionales y densidades turísticas.

Para usos habitacionales la densidad se expresa en viviendas por hectárea; para usos turísticos en cuartos por hectárea; y para usos comerciales, de servicios y otros usos no habitacionales, la intensidad se regula mediante el COS, la altura máxima, la superficie del predio, la sección vial, los requerimientos de estacionamiento y las demás condicionantes aplicables.

Con ello se fortalece la claridad técnica y la aplicación uniforme de los parámetros urbanísticos.

5. Respecto a la capacidad de infraestructura instalada y su relación con las políticas de densificación, se considera **parcialmente procedente** la observación.

El PMDUA 2026 fue elaborado utilizando la información disponible en materia de infraestructura, servicios urbanos, movilidad, equipamientos y riesgos. Asimismo, el diagnóstico reconoce la existencia de déficits estructurales en diversos sectores del municipio. Precisamente por ello, el instrumento no reproduce los mecanismos generales de densificación previstos en instrumentos anteriores y plantea densidades base más controladas, concentrando los posibles incrementos de intensidad únicamente en corredores urbanos estratégicos, corredores primarios, centralidades, subcentralidades y sectores turísticos específicos.

Adicionalmente, cualquier incremento de intensidad urbana queda condicionado a la acreditación de capacidad territorial, infraestructura, movilidad y gestión integral del riesgo mediante los estudios técnicos correspondientes.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente, en virtud de que motivó ajustes orientados a fortalecer la vinculación entre intensidad urbana e infraestructura disponible.



2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



6. Respecto a la regulación de predios subutilizados y desarrollo atrasado, se considera **parcialmente procedente** la observación.

Durante la integración final del Reglamento se revisaron y ajustaron las disposiciones relativas a estos instrumentos de gestión del suelo, con el objeto de fortalecer su certeza jurídica y técnica.

La finalidad de dichas disposiciones no es imponer procesos obligatorios de densificación ni promover desarrollos en zonas carentes de infraestructura, sino incentivar el aprovechamiento de suelo vacante o subutilizado localizado dentro de la ciudad consolidada y en áreas con mejores condiciones de accesibilidad, infraestructura y servicios.

Esta política busca reducir los costos públicos asociados a la expansión urbana dispersa y favorecer un modelo de crecimiento más eficiente y sostenible.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente, toda vez que motivó ajustes normativos, aunque no se comparte la interpretación de que dichos instrumentos constituyan una obligación automática de urbanización o densificación.

7. Respecto al procedimiento administrativo aplicable a la declaratoria de subutilización, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se incorporaron precisiones al Reglamento respecto de los mecanismos regulatorios, procedimientos administrativos, plazos, condicionantes y criterios de aplicación relacionados con la identificación de predios subutilizados y desarrollo atrasado.

Lo anterior con la finalidad de brindar mayor certeza jurídica a los particulares y fortalecer la legalidad de los procedimientos administrativos asociados a dichos instrumentos.

8. Respecto al tratamiento de los predios públicos dentro de la estrategia de aprovechamiento intraurbano, se considera **parcialmente procedente** la observación.

Los predios de propiedad pública constituyen reservas estratégicas destinadas a equipamientos, espacios públicos, infraestructura, áreas verdes y proyectos de interés colectivo.

La estrategia incorporada en el PMDUA 2026 busca reducir la presión financiera generada por la expansión urbana dispersa, promoviendo el aprovechamiento de suelo vacante o subutilizado dentro de la ciudad consolidada, permitiendo que una mayor proporción de los recursos públicos pueda destinarse al mejoramiento de infraestructura y equipamientos existentes.

No obstante, el régimen jurídico aplicable a los bienes públicos responde a disposiciones distintas a las previstas para la propiedad privada y social, razón por la cual la observación se considera parcialmente procedente.

9. Respecto a los parámetros técnicos que regulan los procesos de densificación, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión integral del instrumento se fortalecieron los mecanismos de control aplicables a los incrementos de intensidad urbana.

2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



La versión final del PMDUA 2026 establece que dichos incrementos únicamente podrán aplicarse en corredores urbanos estratégicos, corredores primarios, centralidades, subcentralidades y sectores turísticos específicamente delimitados por el instrumento.

Asimismo, cualquier incremento estará sujeto a estudios complementarios que acrediten la capacidad de infraestructura, movilidad, servicios y gestión integral del riesgo de la zona donde se pretenda desarrollar el proyecto.

10. Respecto al concepto de “Densificación Selectiva”, se considera **procedente** la observación. Durante la integración final del PMDUA 2026 se revisó y ajustó el enfoque normativo originalmente planteado, eliminándose referencias que pudieran dar lugar a interpretaciones discrecionales respecto a procesos de densificación.

La versión final del instrumento ya no contempla la figura de “Densificación Selectiva” como un mecanismo independiente sujeto a determinaciones posteriores de la autoridad.

En su lugar, los incrementos de intensidad urbana se encuentran expresamente delimitados mediante la zonificación, los corredores urbanos estratégicos, corredores primarios, centralidades, subcentralidades y sectores turísticos definidos por el propio instrumento, así como por los parámetros normativos contenidos en el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

En consecuencia, la asignación de potencialidades urbanas no queda sujeta a decisiones discrecionales posteriores, sino a criterios territoriales, normativos y técnicos previamente definidos en el PMDUA 2026.

11. Respecto a la presunta contradicción entre el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias en materia de densificación, se considera **procedente** la observación. Derivado de la revisión integral efectuada durante el proceso de consulta pública, se realizaron ajustes a la estructura normativa del instrumento, incluyendo modificaciones a la zonificación, al Reglamento y a las Normas Técnicas Complementarias, eliminándose las inconsistencias originalmente identificadas.

La versión final del PMDUA 2026 establece de manera más precisa los mecanismos de incremento condicionado de intensidad urbana, delimitando territorialmente las zonas donde pueden aplicarse y definiendo los parámetros normativos correspondientes, por lo que la contradicción señalada ha quedado atendida mediante la actualización integral del instrumento.

12. Respecto a la ausencia de límites máximos para los incrementos derivados de Estudios de Impacto Urbano y demás mecanismos de evaluación técnica, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se incorporaron límites máximos y parámetros objetivos para la aplicación de incrementos condicionados de intensidad urbana, estableciendo porcentajes específicos asociados a corredores urbanos estratégicos, centralidades, subcentralidades y sectores turísticos.

Con ello se fortalece la certeza jurídica del instrumento y se evita que los estudios complementarios puedan convertirse en mecanismos de incremento ilimitado de densidades o intensidades urbanas.

2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



13. Respecto a las atribuciones de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal, se considera **parcialmente procedente** la observación.

Se reconoce la importancia de mantener claramente diferenciadas las atribuciones de carácter técnico, administrativo y político previstas por la legislación aplicable.

En consecuencia, se revisaron las referencias contenidas en el Reglamento con la finalidad de precisar que la participación de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas se circunscribe al ámbito de sus atribuciones legales y al cauce institucional de los procedimientos correspondientes, sin sustituir ni invadir las facultades técnicas y administrativas que correspondan a la Secretaría y demás autoridades competentes.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente, en virtud de que motivó ajustes de precisión normativa orientados a fortalecer la claridad institucional del instrumento.

14. Respecto a la participación de profesionistas de otras entidades federativas y las atribuciones de la Comisión de Admisión de Corresponsables de Obra y de la CADROC, se considera **no procedente** la observación.

Lo anterior debido a que el PMDUA 2026 no regula el ejercicio profesional de los especialistas que intervienen en los procesos de diseño, supervisión, construcción o evaluación técnica de proyectos, ni modifica las atribuciones previstas en el Reglamento de Construcción Municipal o en las disposiciones aplicables en materia de corresponsabilidad profesional.

En consecuencia, los aspectos señalados corresponden a instrumentos normativos distintos al PMDUA 2026 y no forman parte del objeto regulatorio del presente instrumento de planeación urbana.

15. Respecto a la referencia a vivienda plurifamiliar de 33 viviendas por hectárea y su compatibilidad con las políticas de vivienda y densificación urbana, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión integral realizada durante el proceso de consulta pública se modificó la estructura de clasificación de densidades habitacionales incorporada en la propuesta original, eliminándose la referencia específica señalada por el promovente.

La versión final del instrumento regula la intensidad habitacional mediante categorías de baja, media, alta y muy alta densidad, definidas a partir de la estructura urbana existente, la morfología urbana, los patrones de ocupación del suelo, la capacidad territorial y la disponibilidad de infraestructura y servicios.

Por lo anterior, la observación se considera atendida mediante la actualización de la clasificación de densidades incorporada en la versión final del PMDUA 2026.

16. Respecto al cobro de derechos previsto en la Ley de Ingresos Municipal para proyectos que incrementen densidad habitacional, se considera **improcedente** la observación.

Lo anterior debido a que los derechos, contribuciones, aprovechamientos y demás cargas fiscales no son materia regulada por el PMDUA 2026 ni por su Reglamento, sino que corresponden a instrumentos fiscales independientes emitidos conforme a las disposiciones legales aplicables.

2025
AÑO
DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



En consecuencia, los planteamientos relacionados con cuotas, tarifas, derechos o contribuciones exceden el ámbito material del presente instrumento de planeación urbana y no pueden ser resueltos mediante disposiciones contenidas en el PMDUA 2026.

17. Respecto a la incorporación de incentivos para el aprovechamiento de suelo intraurbano y la prevención de procesos especulativos, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se realizaron ajustes a la filosofía general del instrumento, fortaleciendo los mecanismos orientados al aprovechamiento de predios vacantes o subutilizados localizados dentro de la ciudad consolidada.

La estrategia busca promover un modelo de crecimiento urbano más eficiente, reduciendo la expansión dispersa y favoreciendo la ocupación de áreas que ya cuentan con infraestructura, equipamientos, conectividad y servicios urbanos, en congruencia con los principios de consolidación urbana, aprovechamiento eficiente del suelo y desarrollo territorial sostenible establecidos en los instrumentos de planeación estatal y nacional.

18. Respecto a las etapas de desarrollo aplicables a la propiedad privada y social, así como a la relación de éstas con los proyectos estratégicos públicos, se considera **parcialmente procedente** la observación.

Las etapas de desarrollo previstas por el instrumento tienen como finalidad orientar temporalmente la ocupación del territorio en función de la disponibilidad de infraestructura, servicios urbanos, movilidad, equipamientos y capacidad territorial, evitando procesos de expansión desordenada.

No obstante, se reconoce la importancia de fortalecer la vinculación entre dichas etapas y las estrategias de inversión pública previstas por el municipio y demás órdenes de gobierno, por lo que se realizaron ajustes orientados a mejorar la articulación entre la programación territorial y las acciones estratégicas previstas por el PMDUA 2026.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente.

19. Respecto a la participación del municipio en los procesos de implementación y ejecución de las estrategias territoriales, se considera **parcialmente procedente** la observación.

El PMDUA 2026 reconoce que la implementación efectiva de las estrategias urbanas requiere la participación coordinada de los sectores público, social y privado, así como de los distintos órdenes de gobierno.

Si bien el instrumento constituye principalmente un marco de planeación territorial de largo plazo y no un programa presupuestal vinculante, se considera pertinente fortalecer la vinculación entre las acciones estratégicas, los mecanismos de coordinación institucional y los instrumentos de programación y gestión pública.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente.

20. Respecto a los mecanismos institucionales para la implementación de las estrategias y proyectos previstos por el PMDUA 2026, se considera **procedente** la observación.

La ejecución de las acciones, estrategias y proyectos contenidos en el instrumento requiere la participación coordinada de dependencias municipales, estatales y federales, así como de



2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

SDUOP
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

organismos públicos, privados y sociales cuyas atribuciones se vinculan con el desarrollo territorial del municipio.

En este sentido, el Ayuntamiento promoverá la celebración de convenios, acuerdos, mecanismos de coordinación y esquemas de gobernanza que permitan articular la participación de las distintas instancias involucradas en la implementación del instrumento.

Asimismo, los órganos de gobernanza previstos en la legislación aplicable, incluyendo consejos, comités, comisiones y demás instancias de coordinación interinstitucional, deberán fungir como espacios de concertación y seguimiento para promover la ejecución de las acciones estratégicas, proyectos e instrumentos contemplados por el PMDUA 2026.

Por tal motivo, la observación se considera procedente y motivó ajustes orientados a fortalecer la referencia a los mecanismos de coordinación institucional y gobernanza territorial previstos para la implementación del instrumento.

21. Respecto a la incorporación de ejemplos gráficos y esquemas explicativos para facilitar la interpretación de los parámetros urbanos contenidos en el PMDUA 2026, se considera **procedente** la observación.

Con la finalidad de fortalecer la claridad y comprensión de las disposiciones normativas contenidas en el instrumento, se incorporarán recursos gráficos, esquemas ilustrativos y elementos de apoyo que permitan ejemplificar la aplicación de parámetros urbanos como alturas máximas, densidades, secciones viales, áreas libres y demás disposiciones contenidas en el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Lo anterior contribuirá a facilitar la interpretación homogénea de la normatividad por parte de propietarios, desarrolladores, profesionistas y autoridades responsables de su aplicación.

22. Respecto a la relación entre la compatibilidad de usos de suelo y las secciones viales mínimas requeridas para determinados aprovechamientos, se considera **procedente** la observación. Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se incorporaron precisiones normativas orientadas a vincular determinados aprovechamientos con condiciones mínimas de accesibilidad y capacidad vial.

En consecuencia, la versión final del instrumento incorpora condicionantes asociadas a la sección vial mínima requerida para determinados usos y niveles de intensidad urbana, fortaleciendo la congruencia entre la estructura vial, la movilidad y los aprovechamientos autorizables.

23. Respecto a la aplicación de etapas de desarrollo a la propiedad privada y social, se considera **parcialmente procedente** la observación.

Las etapas de desarrollo previstas en el PMDUA 2026 tienen como finalidad orientar la ocupación progresiva del territorio en función de la disponibilidad de infraestructura, equipamientos, movilidad, servicios urbanos y capacidad territorial.

No obstante, se reconoce la importancia de fortalecer la claridad de los criterios aplicables a las distintas formas de propiedad, por lo que se realizaron ajustes orientados a precisar que dichas etapas responden a condiciones territoriales y de infraestructura, y no a una diferenciación derivada exclusivamente del régimen de propiedad.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente.

2025
AÑO DE LA **Mujer**
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

24. Respecto a la protección de derechos adquiridos y situaciones jurídicas consolidadas, se considera **parcialmente procedente** la observación.

El artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece el principio de irretroactividad de la ley en perjuicio de persona alguna. En consecuencia, las disposiciones contenidas en el PMDUA 2026 no afectan derechos previamente adquiridos al amparo de autorizaciones, licencias, permisos o actos administrativos emitidos válidamente conforme a la normatividad vigente al momento de su expedición y que conserven vigencia jurídica.

No obstante, resulta importante distinguir entre derechos adquiridos y actos meramente informativos. Documentos tales como constancias de alineamiento, número oficial o documentos de carácter informativo no constituyen por sí mismos autorizaciones urbanísticas definitivas ni generan derechos adquiridos sobre aprovechamientos futuros del suelo.

Asimismo, cualquier derecho previamente reconocido deberá observar las disposiciones aplicables en materia de protección civil, gestión integral del riesgo, protección ambiental, zonas federales, áreas naturales protegidas y demás restricciones establecidas por la legislación competente.

Por lo anterior, la observación se considera parcialmente procedente y motivó precisiones orientadas a reforzar la certeza jurídica respecto a la protección de situaciones jurídicas consolidadas.

25. Respecto a la incorporación de políticas generales de vivienda dentro de las Normas Técnicas Complementarias, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se consideró pertinente fortalecer la congruencia entre los distintos componentes del instrumento, por lo que las políticas generales de vivienda serán incorporadas dentro del marco estratégico y programático del PMDUA 2026, manteniendo a las Normas Técnicas Complementarias enfocadas principalmente en aspectos de aplicación técnica y operativa.

Con ello se fortalece la estructura normativa del instrumento y se mejora la correspondencia entre la parte estratégica, reglamentaria y técnica del PMDUA 2026.

26. Derivado de la revisión jurídica efectuada durante el proceso de integración del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, se determinó como **procedente** la observación, y se determinó conveniente eliminar las referencias al Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda (DHV), al Prestador de Inspección certificado y al registro municipal correspondiente, con el propósito de evitar la incorporación de procedimientos, registros o mecanismos administrativos específicos que no se encuentran expresamente regulados en la legislación aplicable.

No obstante, se conserva el principio de promover la vivienda adecuada como un derecho humano, manteniendo criterios generales relacionados con la habitabilidad, accesibilidad, seguridad, eficiencia y calidad de la vivienda, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables en la materia.

En consecuencia, se realizará el ajuste correspondiente en la versión final del instrumento.

27. Respecto a las disposiciones relacionadas con la adquisición, gestión o disposición de inmuebles por parte de la autoridad, se considera **procedente** la observación.

2025
AÑO
DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se analizaron las referencias normativas observadas y se realizaron ajustes al Reglamento del PMDUA 2026, eliminándose las disposiciones que pudieran generar interpretaciones ambiguas respecto de procedimientos de adquisición, expropiación, enajenación o disposición de inmuebles.

La versión final del instrumento concentra su regulación en los aspectos propios de la planeación urbana, el ordenamiento territorial y los instrumentos de gestión del suelo previstos por la legislación aplicable, remitiendo cualquier actuación relacionada con procedimientos de expropiación, adquisición o disposición de bienes a los ordenamientos jurídicos específicos que regulan dichas materias.

Por lo anterior, la observación se considera procedente y motivó ajustes orientados a fortalecer la claridad jurídica y la congruencia normativa del Reglamento del PMDUA 2026.

28. Respecto a la aparente contradicción entre las densidades previstas en la NTC 2 y las densidades establecidas en la zonificación y la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión integral realizada durante el proceso de consulta pública se efectuaron ajustes a la NTC 2, a la zonificación secundaria y a los parámetros de densidad contenidos en el instrumento, con la finalidad de asegurar la correspondencia entre los distintos componentes normativos.

En consecuencia, las densidades aplicables fueron revisadas y armonizadas para garantizar su congruencia con la clasificación territorial y los objetivos de ordenamiento establecidos por el PMDUA 2026.

29. Respecto a las contradicciones normativas identificadas entre el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, se considera **procedente** la observación.

Durante la integración final del instrumento se llevó a cabo una revisión sistemática de las disposiciones reglamentarias y técnicas, realizando los ajustes necesarios para asegurar la consistencia entre los distintos apartados normativos.

Lo anterior permitió corregir discrepancias, homologar criterios de aplicación y fortalecer la certeza jurídica del instrumento, evitando interpretaciones contradictorias durante su implementación.

30. Respecto al contenido y alcance de la Norma Técnica Complementaria No. 3, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se realizaron ajustes a dicha Norma Técnica Complementaria con la finalidad de fortalecer su carácter operativo y mejorar su congruencia con el resto de los componentes normativos del PMDUA 2026.

Con ello se busca que las Normas Técnicas Complementarias constituyan instrumentos de aplicación práctica y apoyo técnico para la implementación del Plan, evitando duplicidades innecesarias y fortaleciendo la claridad normativa.

31. Respecto al sustento técnico de la NTC 4 en materia de muros de contención y manejo de pendientes, se considera **no procedente** la observación.

La NTC 4 no constituye una reproducción íntegra de disposiciones normativas de otra entidad federativa, sino una norma técnica orientada a regular el desarrollo urbano en terrenos con



2025
AÑO
DE LA
Mujer
Indígena





2014 - 2017



SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



pendiente, proteger cauces, barrancas y escurrimientos naturales, así como reducir riesgos asociados a procesos de inestabilidad de laderas, erosión y afectación hidrológica.

Asimismo, la norma incorpora criterios para el manejo de pendientes, conservación de vegetación, limitación de rellenos y excavaciones, así como la posibilidad de requerir estudios geotécnicos, hidrológicos y de estabilidad de taludes cuando las condiciones del sitio así lo ameriten. No obstante, con el propósito de fortalecer la claridad normativa, se revisará la redacción correspondiente para precisar expresamente que su aplicación deberá considerar las condiciones geotécnicas, hidrológicas, topográficas y sísmicas particulares del municipio.

32. Respecto a la necesidad de precisar el procedimiento para determinar el número de niveles y alturas autorizables, se considera **parcialmente procedente** la observación.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se realizaron ajustes a la NTC 5 con la finalidad de fortalecer la certeza jurídica en la aplicación de los parámetros de altura y niveles. En particular, se precisaron los criterios relativos al nivel de referencia para la medición de alturas, el tratamiento de terrenos con pendiente, los estacionamientos semienterrados y la aplicación concurrente de los distintos parámetros urbanísticos.

Asimismo, se establece que la altura máxima autorizable deberá determinarse mediante la aplicación conjunta de la zonificación, la tabla de alturas, la sección vial, la superficie del predio y las demás condicionantes territoriales aplicables, prevaleciendo siempre el criterio más restrictivo.

33. Respecto a la necesidad de precisar el significado de la referencia de 3.00 metros contenida en la NTC 5, se considera **procedente** la observación.

Con el propósito de evitar interpretaciones divergentes y fortalecer la claridad técnica del instrumento, se incorporarán precisiones a la redacción de la norma para establecer de manera expresa que dicho parámetro corresponde a la altura de entrepiso medida entre niveles de piso terminado para usos habitacionales.

Lo anterior permitirá una interpretación homogénea de la disposición por parte de proyectistas, desarrolladores, Directores Responsables de Obra y autoridades encargadas de la aplicación del instrumento.

34. Respecto a la incorporación de alturas máximas de entrepiso por uso de suelo dentro de las Normas Técnicas Complementarias, se considera **no procedente** la observación.

La regulación urbanística prevista en el PMDUA 2026 se sustenta en parámetros como densidad habitacional, coeficiente de ocupación del suelo, altura máxima autorizable, número de niveles, área libre y demás condicionantes territoriales aplicables. Dichos mecanismos resultan suficientes para regular la intensidad del aprovechamiento urbano y garantizar una adecuada integración de los proyectos al entorno urbano.

Por su naturaleza, la determinación de alturas interiores y características arquitectónicas específicas corresponde al ámbito del diseño arquitectónico y de la normatividad constructiva aplicable, por lo que no se considera necesario incorporar límites máximos de entrepiso por uso de suelo dentro del presente instrumento.

35. Respecto a la regulación de Roof Gardens, terrazas en azotea y elementos complementarios similares, se considera **procedente** la observación.



2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



La materia señalada se integró a la NTC 6, la cual establece expresamente las instalaciones que podrán ubicarse por encima del número de niveles autorizados, incluyendo jardines en azotea, azoteas verdes y demás elementos complementarios compatibles con el uso autorizado. Asimismo, la norma precisa que dichos elementos no serán contabilizados como niveles adicionales siempre que no generen espacios habitables y cumplan con las disposiciones técnicas correspondientes, por lo que se considera que el instrumento contiene regulación suficiente sobre la materia observada.

36. Respecto a la superficie mínima de lote y frente mínimo previstos en la NTC 8, se considera **parcialmente procedente** la observación.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública se analizaron los parámetros aplicables a lotificación, subdivisión y fraccionamiento con la finalidad de fortalecer su congruencia con el marco jurídico aplicable y con las condiciones urbanas del municipio.

En consecuencia, se revisará la redacción correspondiente para precisar los supuestos de aplicación de dichos parámetros y fortalecer la consistencia normativa entre las disposiciones técnicas y los ordenamientos jurídicos relacionados con la materia.

37. Respecto a la ubicación y delimitación de las zonas programadas para desarrollo habitacional mixto, se considera **procedente** la observación.

Derivado de la revisión integral realizada durante el proceso de consulta pública se efectuaron ajustes a la clasificación territorial, a la zonificación secundaria y a los instrumentos cartográficos que integran el PMDUA 2026, con la finalidad de asegurar la correspondencia entre los distintos componentes del instrumento.

Lo anterior permitió eliminar referencias ambiguas, fortalecer la claridad cartográfica y garantizar la adecuada identificación territorial de las categorías de zonificación previstas en la versión final del instrumento.

38. Respecto a la regulación de estacionamientos contenida en la NTC 11 y su relación con el Reglamento de Construcción Municipal, se considera **procedente** la observación.

Durante la integración final del instrumento se llevó a cabo una revisión de las disposiciones normativas relacionadas con estacionamientos, accesibilidad y movilidad, realizando los ajustes necesarios para asegurar la congruencia entre las Normas Técnicas Complementarias y la normatividad municipal aplicable.

Con ello se busca evitar contradicciones normativas, fortalecer la certeza jurídica del instrumento y facilitar su adecuada aplicación durante los procesos de evaluación y autorización de proyectos.

39. Respecto a las disposiciones contenidas en la NTC 17 relativas al aprovechamiento de agua pluvial y reutilización de aguas residuales, se considera **parcialmente procedente** la observación. La finalidad de dicha disposición es promover criterios de sostenibilidad urbana, eficiencia hídrica y aprovechamiento responsable de los recursos naturales dentro del municipio. No obstante, se reconoce la conveniencia de fortalecer la precisión normativa respecto de las autoridades competentes y de los procedimientos aplicables para su implementación. Por tal motivo, se revisará la redacción correspondiente para precisar su



2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



carácter orientador y su vinculación con las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en la materia.

40. Respecto a la integración de planteamientos derivados de la normatividad vigente, se considera **no procedente** la observación. Los planteamientos contenidos en el Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026 se encuentran vinculados y armonizados con la normativa vigente en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, incluyendo la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU correspondiente.

Asimismo, se reconoce que el marco jurídico y técnico aplicable puede ser objeto de modificaciones, reformas o actualizaciones por parte de las autoridades competentes. En ese sentido, el instrumento prevé que sus disposiciones, así como las de su reglamento y normas técnicas complementarias, deberán interpretarse y aplicarse de manera congruente con la legislación, reglamentación y normatividad vigente en cada momento, promoviendo las adecuaciones y actualizaciones que resulten procedentes cuando se produzcan cambios sustanciales en dicho marco normativo.

Por lo anterior, no se considera necesaria una modificación específica adicional al texto propuesto, toda vez que el instrumento deberá mantenerse alineado a las disposiciones normativas vigentes y a sus futuras actualizaciones.

41. Respecto a las fuentes de financiamiento, mecanismos de administración y cronogramas de ejecución asociados a los instrumentos de gestión y proyectos estratégicos previstos en el PMDUA 2026, se considera **parcialmente procedente** la observación.

El PMDUA 2026 constituye un instrumento de planeación estratégica de largo plazo orientado a definir la visión territorial, las políticas urbanas, los proyectos estratégicos y los mecanismos generales para su implementación. Por su naturaleza, no corresponde a este tipo de instrumentos establecer presupuestos específicos, costos definitivos de inversión, montos anuales de financiamiento ni calendarios detallados de ejecución para cada proyecto, toda vez que dichos elementos dependen de procesos posteriores de planeación sectorial, formulación de proyectos ejecutivos, programación presupuestal, disponibilidad de recursos, participación de distintos órdenes de gobierno y condiciones económicas que pueden variar a lo largo del tiempo.

Asimismo, la ejecución de los proyectos estratégicos identificados en el PMDUA 2026 requerirá, en su caso, estudios específicos, proyectos ejecutivos, análisis de factibilidad técnica, financiera, ambiental y jurídica, así como su incorporación a los instrumentos de programación y presupuestación correspondientes por parte de las dependencias competentes.

No obstante, con la finalidad de fortalecer los mecanismos de implementación del instrumento, se revisarán los apartados correspondientes para complementar la identificación de responsables institucionales, instrumentos de gestión, mecanismos de coordinación y posibles fuentes de financiamiento, manteniendo el carácter estratégico y de largo plazo que corresponde al Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

En atención a lo anterior, se hace constar que las observaciones formuladas fueron analizadas técnica y jurídicamente en el marco del proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de



2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, realizándose las precisiones, aclaraciones y ajustes que se estimaron procedentes para fortalecer la congruencia jurídica, la claridad normativa y la operatividad técnica del instrumento.

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

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



1033

PRESIDENCIA
OFICIO MUNICIPAL DE ACAPULCO

OFICIO No. PM/SP/4846/2026.

ASUNTO: EL QUE SE INDICA.

ACAPULCO, GRO., A 29 DE MAYO 2026.

ARQ. SONIA ISELA ARRIAGA IRABIEN.
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.
P R E S E N T E.

3 0 4 JUN 2026
11:35
DEC

Se le turnan para su análisis, los escritos signados por el C. Francisco Javier Alonso Ripoll:

1. Referente a la Consulta Pública del proyecto del nuevo PMDUMA-2026.
2. Referente al PMDU-2026 Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Inmobiliaria Rocío de Mar S. de R.L. de C.V.

Por lo anterior, para dar cumplimiento al artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la citada petición deberá atenderse en ocho días hábiles, contestando por escrito al solicitante y remitiendo a esta área el resultado de la gestión.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

22

ATENTAMENTE.
SECRETARIA PARTICULAR
2024-2027

LIC. MARÍA DE JESÚS CLETO MANZANAREZ.
ENCARGADA DE DESPACHO DE LA SECRETARIA PARTICULAR
DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
RECIBIDO
1-30 Unio-26
12:24 pm
SECRETARIA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

C.c.p. DRA. ABELINA LÓPEZ RODRIGUEZ, PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL. - PARA SU SUPERIOR CONOCIMIENTO.
C.c.p. ARCHIVO.
MJC/M/qje.



Acapulco, Gro., a 28 de mayo 2026.

Mtra. Abelina López Rodríguez.

Presidente Municipal Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero.

P R E S E N T E.

Atención a

C. Arq. Sonia Arriaga Irabien.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Acapulco de Juárez, Gro. y

Presidente del Consejo de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez Guerrero.

Presente.



El que suscribe C. Francisco Javier Alonso Ripoll, con domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en Av. Cuauhtémoc 12 Despacho 304, Edificio Esba, Colonia Centro, C.P. 39300 en Acapulco Guerrero, así mismo autorizando para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos al Licenciado en Derecho Ulises Pintos Romero.

En referencia a la consulta pública del proyecto del nuevo PMDUMA – 2026, basándome en la documentación que descargue de la bitácora territorial del gobierno del estado de Guerrero, siendo los documentos el Plan, Reglamento, Normas Técnicas Complementarias, La TCUS, Los mapas de Diagnóstico y Estrategias. Que corresponde al proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero, en consulta.

Después de haber analizado la información antes mencionada, respetuosamente formulo la siguiente consulta en las siguientes cuarenta preguntas:

- 1) ¿Cuál es el sustento jurídico para supeditar la regulación de los usos de suelo del PMDU-2026 a la *Ley de Ingresos* y la *Ley de Catastro del Municipio*, considerando que estos son instrumentos fiscales de vigencia anual o discrecional? Esta vinculación vulnera el principio de **Certeza Jurídica** y la naturaleza del Plan como instrumento de planeación con horizonte a 25 años, según lo estipulado en la *Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero*.
- 2) En la Zonificación Secundaria para las zonas **Turística A, B y Gran Turismo**, ¿cuál es la razón técnica y metodológica por la cual el Plan omite determinar la **densidad de cuartos de hotel por hectárea**? Al ser la actividad turística el motor económico de Acapulco, esta omisión impide la evaluación de cargas sobre la infraestructura y deja en la total discrecionalidad la aprobación de proyectos de alto impacto.
- 3) Dado que el Plan define el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de forma genérica, refiriéndose a la relación entre el área total construible y la superficie del terreno, ¿podría especificar el procedimiento técnico detallado para su cálculo? lo que contraviene la norma de **estandarización técnica** y abre la puerta a interpretaciones arbitrarias por parte de la autoridad durante el proceso de licenciamiento.

- 
- 4) ¿Cuál es la definición técnica operativa que prevalecerá en el Plan: **"Densidad Habitacional"** o **"Densidad de Construcción"**? El documento utiliza ambos términos de manera inconsistente y contradictoria, lo cual genera un conflicto de aplicación normativa que imposibilita la correcta dictaminación de densidades y vulnera el derecho a la certidumbre técnica de los peritos y desarrolladores.
 - 5) ¿Por qué el PMDU-2026 carece de una cartografía de diagnóstico y estrategia que zonifique la **capacidad real de la infraestructura instalada** (agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica, etc.)? Sin este soporte técnico, ¿bajo qué criterio científico se determinaron las políticas de densificación, redensificación y la catalogación de predios subutilizados, ignorando el principio de racionalidad que exige la Ley estatal?
 - 6) ¿Cuál es el sustento técnico para que el Artículo 68, fracción II del Reglamento, clasifique un predio como **"subutilizado"** basándose solo en metros construidos, ignorando si la red de agua y drenaje de la zona tiene capacidad para soportar una mayor densidad? Como ciudadano, me preocupa que el Plan obligue a construir más en zonas donde la infraestructura municipal ya está colapsada, generando un riesgo sanitario y ambiental. "No me puedes obligar a densificar si el, municipio, no me garantizas la infraestructura adecuada para realizarlo.
 - 7) ¿Cuál es el procedimiento administrativo y el sustento legal para la **notificación de declaratoria de subutilización** a los propietarios? El Plan omite establecer los plazos de gracia, los mecanismos de audiencia y el catálogo de acciones para que un particular pueda "subsana" dicha condición, lo que coloca al ciudadano en un estado de **indefensión jurídica** y vulnera el principio de legalidad administrativa.
 - 8) ¿Por qué el criterio de "subutilización" se aplica exclusivamente a la propiedad privada y social, eximiendo a los predios de propiedad Federal, Estatal y Municipal? Esta distinción rompe el **Principio de Igualdad y Generalidad de la Ley**, ya que la eficiencia en el uso del suelo debe ser una política urbana integral que incluya el vasto patrimonio inmobiliario público, a menudo en estado de abandono o desuso.
 - 9) Ante la propuesta de densificación o redensificación del PMDU-2026, ¿cuáles son los **parámetros técnicos medibles** que limitarán dicho crecimiento? La ausencia de estos indicadores de control en el documento imposibilita la dictaminación técnica de proyectos y delega la planeación a la discrecionalidad de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal.
 - 10) ¿Podría definir técnica y jurídicamente el concepto de **"Densificación Selectiva"** contenido en el PMDU-2026? Se requiere que el Plan especifique el procedimiento de selección de predios, los órganos técnicos colegiados que intervendrán en su determinación y los mecanismos de transparencia para evitar que este instrumento se convierta en un modelo de **asignación discrecional de potencialidades**, ajeno al interés público.
 - 11) ¿Cómo justifica el Ayuntamiento la **antinomía jurídica** existente entre los Artículos 22 y 26 del Reglamento (que limitan la densificación a solo dos usos) y las Normas Técnicas Complementarias (NTC) 1 y 2 (que la permiten de forma particular y general respectivamente)? Esta contradicción jerárquica genera un vacío de legalidad que invalida

la aplicación del Plan y contraviene el principio de **congruencia normativa** exigido por la legislación estatal.

- 12) ¿Por qué el Capítulo V no establece **límites máximos o topes de incremento** (umbrales de densidad, CUS y altura) para las solicitudes de modificación de uso de suelo vía Estudios de Impacto Urbano (EIU) y Estudio de Impacto de Movilidad (EIM)? La ausencia de parámetros máximos convierte a estos estudios en instrumentos de **discrecionalidad absoluta**, permitiendo incrementos ilimitados que fracturan la planeación urbana y la capacidad instalada de los servicios públicos.
- 13) ¿Cuál es el fundamento legal para facultar a la **Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo** como instancia de autorización final para modificaciones técnicas de uso de suelo y licencias, usurpando funciones que son exclusivas de la SDUOP? Esta disposición vulnera el **debido proceso administrativo**, al subordinar dictámenes de carácter estrictamente técnico a decisiones de orden político-partidista con la discrecionalidad de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal.
- 14) En la primera administración municipal de la alcaldesa C. Abelina López Rodríguez y en éste, su segundo período, la SDUOP no ha instaurado la Comisión de Admisión de Corresponsables de Obra de la CADROC (lista para iniciar desde junio del 2019), ¿Por qué el Artículo 103 del Reglamento permite que profesionistas de otros estados avalen EIU de proyectos de alto impacto en el municipio, basándose solo en una plataforma general (CONOCER)? Como habitante de la Ciudad y Puerto de Acapulco, exijo que se respete a la CADROC y se ponga en funcionamiento la Comisión de Admisión de Corresponsables de Obra, como lo establece el Reglamento de Construcción Municipal.
- 15) Dado el severo déficit habitacional diagnosticado en la Memoria del PMDU-2026, ¿cuál es el sustento técnico y social para imponer condicionantes restrictivas a la vivienda plurifamiliar de hasta 33 viv/ha? Estas limitantes burocratizan la inversión y contravienen el **Derecho a la Vivienda Adecuada** y los objetivos de densificación y redensificación que el propio Plan dice promover.
- 16) ¿Por qué se pretende duplicar el cobro de derechos de licencia (según la Ley de Ingresos, Sección Cuarta, Inciso VI) en proyectos que incrementan la densidad habitacional, pero **respetan el CUS** original? Al no aumentar la superficie total de construcción, no hay un incremento proporcional en el volumen edificado ni en la ocupación del suelo; por tanto, este cobro carece de una base de **racionalidad técnica** y se traduce en una carga fiscal desproporcionada que desincentiva la vivienda asequible.
- 17) ¿Por qué el PMDU-2026 se limita a un esquema de imposiciones y sanciones (captura de plusvalías, penalización por subutilización, etc.) e ignora las **Políticas de Suelo Intraurbano y Anti-especulación** del Programa de Ordenamiento Territorial del Estado (POTDUEG) 2024-2050? La omisión de incentivos fiscales y beneficios para desarrolladores locales vulnera el principio de **coordinación técnica** entre órdenes de gobierno y desatiende las directrices estatales de fomento al desarrollo.
- 18) ¿Cuál es la razón por la cual el Reglamento impone etapas de desarrollo (corto, mediano y largo plazo) a la propiedad privada y social, mientras que los **proyectos estratégicos**

públicos carecen de un cronograma de ejecución vinculado? Esta desvinculación genera una **incertidumbre técnica** absoluta, ya que el particular es obligado a cumplir plazos de desarrollo sin que el municipio garantice la infraestructura necesaria en esos mismos periodos.

- 19) En observancia al principio de equidad en la planeación urbana, ¿por qué no se establece en el PMDU-2026 la obligación del Municipio de sujetarse a las mismas etapas de implementación que se le exigen al particular? La ausencia de un compromiso temporal por parte de la autoridad para ejecutar las estrategias de soporte urbano rompe el equilibrio del **Crecimiento Conjunto (Público-Social-Privado)** y anula la viabilidad del horizonte de planeación a 25 años.
- 20) ¿Cuál es el mecanismo jurídico o convenio interinstitucional que garantiza el cumplimiento de las obligaciones asignadas a los "Corresponsables" mencionados en las estrategias y proyectos del PMDU-2026? Al no citar las leyes o reglamentos que vinculen obligatoriamente a dichas dependencias, el Plan queda reducido a una lista de buenas intenciones sin fuerza coercitiva, lo que compromete la ejecución de los proyectos estratégicos de infraestructura.
- 21) ¿Por qué el Reglamento no incluye ejemplos gráficos y ejercicios numéricos sobre cómo se aplican las alturas y densidades? La falta de claridad en el documento impide que cualquier ciudadano o propietario pueda entender los alcances del Plan en su propiedad, fomentando la confusión y la posible arbitrariedad al momento de solicitar un trámite.
- 22) El Artículo 31, inciso II del Reglamento, supedita el uso condicionado a una "**sección vial mínima**" contenida en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo (TCUS); sin embargo, dicha tabla no contiene ese dato en ninguna de sus partes. ¿Cómo pretende la autoridad dictaminar la compatibilidad de usos de suelo si el parámetro de control citado en el Reglamento es inexistente en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo? TCUS.
- 23) ¿Cuál es el sustento ético y jurídico para imponer etapas de desarrollo (corto, mediano y largo plazo) a la propiedad privada y social, mientras se exime de estos mismos plazos a los predios e inversiones federales, estatales y municipales? Esta asimetría vulnera el principio de **Equidad Urbanística** y desarticula el crecimiento del municipio al no existir un compromiso de inversión pública sincronizado con la inversión privada.
- 24) ¿De qué manera el PMDU-2026 garantiza el respeto irrestricto a los **Derechos Adquiridos** y situaciones jurídicas consolidadas de los propietarios actuales? El documento carece de un régimen transitorio claro que proteja las licencias, dictámenes de uso de suelo y certificados de densidad vigentes contra la **retroactividad de la norma**, tal como lo ordena el Artículo 14 Constitucional.
- 25) ¿Cuál es el criterio de técnica legislativa para incluir políticas generales de vivienda en la **Norma Técnica Complementaria 1? (NTC. 1)**, en lugar de integrarlas en la Memoria Estratégica del Plan y su operatividad en el Reglamento? Esta disposición invierte la jerarquía del instrumento, ya que una Norma Técnica debe limitarse a la ejecución y no a la definición de políticas públicas, generando una contradicción de fondo con el cuerpo del Reglamento.

- 26) ¿Por qué el Plan pretende establecer la exclusividad de un **"Prestador de Inspección certificado"** municipal para el Dictamen de Habitabilidad de Vivienda (DHV), ignorando que dicho documento carece de validez ante organismos federales de vivienda (INFONAVIT, FOVISSSTE), quienes exigen el **Dictamen Técnico de Unidades (DTU)**? Esta medida crea una duplicidad burocrática costosa para el desarrollador que no resuelve la certeza técnica exigida por la federación.
- 27) ¿Cómo justifica el municipio la expropiación de un predio para ponerlo a subasta pública a particulares?, si la expropiación es un acto de derecho público que únicamente puede hacerse **"por causa de utilidad pública y mediante indemnización"**. La transferencia ulterior del bien expropiado a través de **"subasta pública"** a desarrolladores privados desnaturaliza la causa de utilidad pública, convirtiendo el acto expropiatorio en un instrumento de beneficio para particulares, lo cual ha sido declarado inconstitucional por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
- 28) ¿Cómo justifica el Ayuntamiento que la **NTC.2** establezca densidades de **148.15 y 222.20 viv/ha**, las cuales superan en un **23.46% y 85.17%** respectivamente al límite máximo de **120 viv/ha** estipulado en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo (TCUS)? Esta contradicción aritmética e interna invalida la certidumbre del Plan, ya que la Norma Técnica está modificando de facto la zonificación primaria sin sustento en la Memoria.
- 29) ¿Cómo se resolverá la contradicción normativa entre los Artículos 22 y 26 del Reglamento y las NTC 1 y 2. Esta discrepancia técnica genera una grave **inseguridad jurídica**, ya que las Normas Técnicas no pueden ampliar facultades que el Reglamento limita expresamente.
- 30) ¿Por qué la **NTC. 3** se limita a repetir párrafos textuales de la Memoria del PMDU-2026 en lugar de establecer los criterios de aplicación reglamentaria y ejemplos gráficos/numéricos necesarios para su implementación? La falta de contenido técnico original en esta norma la convierte en un documento redundante que no cumple con la función de guía técnica para los peritos y proyectistas.
- 31) ¿Cuál es el sustento técnico-geográfico para copiar íntegramente los parámetros de altura para muros de contención de la **Norma General No. 2 del DF, hoy la Ciudad de México** en la **NTC.4** de Acapulco? Esta transposición ignora las condiciones de orografía extrema, sismicidad y la histórica práctica constructiva de Acapulco de los últimos 25 años, pretendiendo regular un terreno costero con normatividad diseñada para el Valle de México.
- 32) Solicito se aclare el procedimiento para determinar el número de niveles y alturas, debido a las contradicciones entre la Tabla 51 del PMDU-2026 y la NTC. 5. Como propietario de un predio, la inconsistencia entre "niveles permitidos" y "altura en metros" me genera una total **incertidumbre jurídica**, ya que no existe un método claro para calcular cuánto puedo construir realmente sin violar el Plan.

Copiar parcialmente la Norma de Ordenación General, del D.F. No.- 7 del D.F. (Cdmx), donde permite que los estacionamientos semienterrados, que no excedan + 1.80 m s.n.b. no cuenten como nivel, además de establecer limitantes por la sección vial, (< a

10 m, y > a 10 m). Contradiendo el Artículo 76 del Reglamento de Construcción Municipal y la Tabla 51 del PMDU-2026.

Si el Plan establece los niveles permitidos sin considerar la altura y la NTC. 5 determina la altura sin considerar los niveles permitidos, ¿Cómo calcular el CUS?

- 33) ¿Podría definirse de manera sencilla si los 3.00 metros que menciona la NTC. 5 son "altura libre" o "de entrepiso"? La ambigüedad actual en el texto impide que los ciudadanos tengamos certeza sobre las dimensiones reales de las construcciones, afectando la planeación de cualquier inversión patrimonial en el municipio y para otros usos no habitacionales, nos refiere nuevamente a las alturas indicadas en la TCUS, ¿y el parámetro de altura citado en el Reglamento es inexistente en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo? TCUS. y tampoco se establecen las alturas de entrepiso permitidas en el Reglamento de Construcción Municipal.
- 34) ¿Cuál es la razón técnica por la cual las NTC del PMDU-2026 no establecen **alturas de entrepiso máximas** por uso de suelo? Dado que el Reglamento de Construcción Municipal deja este parámetro libre, la omisión en el nuevo Plan permite la creación de volúmenes desproporcionados que rompen con la densidad de construcción y el perfil urbano planeado, invalidando el control sobre el **CUS real** de los proyectos.
- 35) ¿Por qué el PMDU-2026 y la NTC. 6 omiten la regulación técnica y fiscal de los **Roof Gardens o Terrazas en Azoteas**, considerando que en Acapulco estas áreas representan una superficie de uso intensivo posterior a la obra? La falta de normativa sobre este rubro fomenta la subutilización fiscal (predial) y genera riesgos de seguridad estructural al no contabilizarse adecuadamente las cargas y usos en la terminación de obra.
- 36) ¿Cómo justifica el Ayuntamiento que la NTC. 8 establezca una superficie mínima de lote de 90 m² y un frente de 6 metros, contraviniendo lo dispuesto en el **Artículo 31, inciso II del Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero**? Esta contradicción jerárquica con una norma estatal superior invalida la aplicación de la NTC. 8 y coloca en riesgo la legalidad de las futuras subdivisiones y fraccionamientos en el municipio.
- 37) ¿Cuál es la ubicación geográfica y cartográfica exacta de las "zonas programadas para desarrollo habitacional mixto" mencionadas en la NTC. 9, dado que estas no figuran en los mapas de estrategias, en el diagnóstico, ni en el cuerpo del Reglamento del PMDU-2026? La omisión de estos polígonos en el soporte gráfico oficial hace que la norma sea **inaplicable por falta de objeto**, vulnerando el principio de certeza jurídica y publicidad de los actos administrativos.
- 38) ¿Cómo justifica el Ayuntamiento la reducción de los requerimientos de estacionamiento en la NTC. 11 en comparación con el **Artículo 82 del Reglamento de Construcción Municipal**, considerando que este último establece estándares superiores? Esta contradicción, sujeta además a lo dispuesto en el **Sexto Transitorio** del Reglamento del PMDU-2026, genera una antinomia que imposibilita la dictaminación técnica por parte de los DRO y deja en la incertidumbre jurídica la aplicación de la norma más favorable para la ciudad.

- 39) Respecto a la **NTC. 17** (aprovechamiento de agua pluvial y residual), la cual es una transcripción de la Norma General 4 de la CDMX: ¿Qué dependencia de la administración municipal de Acapulco posee la facultad legal y la capacidad técnica para evaluar y autorizar estos proyectos? Se requiere que el Plan defina los requisitos, el manual de procedimientos, los tiempos de respuesta y el catálogo de derechos fiscales aplicables, para evitar que esta norma importada se convierta en una **barrera administrativa discrecional**.
- 40) Dada la redundancia de la **NTC. 21** con respecto a la **NOM-004-SEDATU-2023**, ¿cuál será el criterio de prevalencia normativa en caso de que la norma federal sea actualizada o abrogada? Mantener resúmenes de normas federales dentro del PMDU, sin un mecanismo de actualización dinámica, genera un riesgo de **obsolescencia técnica y conflicto competencial**, contraviniendo el principio de simplificación administrativa y jerarquía de leyes.
- 41) ¿Cuáles son las fuentes de financiamiento, los mecanismos de administración y el cronograma de ejecución que darán soporte a los instrumentos de gestión y proyectos previstos en el Capítulo VIII? Como ciudadano y contribuyente, observo con preocupación que el Plan omite establecer presupuestos específicos y responsabilidades institucionales claras, lo que convierte a este instrumento en un listado de proyectos sin viabilidad operativa que no garantiza la implementación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco.

En mi opinión y a reserva de que sea corregido el PMDU-2026 y los documentos que lo integran:

- **Físicamente no está terminado** (faltan mapas, densidades y tablas referenciadas).
- **Jurídicamente es contradictorio** (choca con leyes estatales, federales y municipales vigentes, así como entre los propios documentos que lo integran).
- **Metodológicamente es deficiente** (al copiar normas del DF hoy la Cdmx, son inaplicables a la ciudad de Acapulco).
- **Institucionalmente es inoperante** (crea trámites que el municipio no sabe ni puede procesar y no cuenta con los recursos y la voluntad para hacer una ingeniería total de procesos de la administración municipal).

Atentamente.



C. Francisco Javier Alonso Ripoll.

7444083151

Con Copia:
Se anexa identificación.
Para archivo.
El documento consta de 7 fojas.

En caso de que el unido de ese pasaporte requiera de asistencia o protección del gobierno mexicano, se recomienda que acuda a la representación diplomática o consular mexicana más cercana.

© 2000 by Blackwell Science Ltd
Journal of Internal Medicine 247: 105-112

Name: _____
 Address: _____
 City: _____
 State: _____
 Zip: _____
 Telephone: _____

© 2002 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 252: 103–111

Director: _____
 English Federation: _____
 C.P. _____
 T.A.F.O.M. _____

MADE IN THE U.S.A. WITH THE BEST OF THE BEST
 CRAFTSMANSHIP AND DESIGN
 AVAILABLE ONLY AT THE BOUTIQUE

PASAPORTE
03437161

Estados Unidos Mexicanos

Tipo	Grave del país de exportación	
Type	Heavy state code	
Categoría	Code du pays d'origine	MEX

Passaporto No.
Passaporto /
No. do Passaporto **G22290783**

Alonso Rifoll
Francisco Javier
Mexicana

Observations / Remarks / Comments

Fecha de nacimiento: 09 12 1960 CURP: ACRF601209HDFLPRO3

Sexo: ☒ Masculino ☐ Femenino
 Lugar de nacimiento: **DISTRITO FEDERAL**

Fecha de expedición / Issue date / Date of certification	Fecha de caducidad / expiry date / Date of expiration
31 08 2016	31 08 2026

Printed on Recycled Paper with 10% Recycled Content

[Signature]

GUERRERO

P<MEXALONSO<RIPOLL<<FRANCISCO<JAVIER<<<<<<<<
G222907837MEX6012096M2608318<<<<<<<<<<<<02