

Asunto: Respuesta a planteamiento derivado
de la Consulta Pública del PMDU
Folio 087

Acapulco de Juárez a 15 de junio de 2026

C. Francisco Javier Alonso Ripoll
Representante legal
Rocio del Mar S. de R.L. de C.V.

Presente

En atención al escrito presentado por el C. Francisco Javier Alonso Ripoll, en representación de Inmobiliaria Rocío de Mar S. de R.L. de C.V., mediante el cual formula observaciones y solicitudes dentro del proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026 (PMDUA 2026), se informa lo siguiente:

1. Respecto a la solicitud consistente en tener por presentadas las observaciones formuladas durante el proceso de consulta pública.

Se considera procedente.

Las observaciones presentadas fueron recibidas dentro del periodo legalmente establecido para la consulta pública y fueron incorporadas al expediente técnico correspondiente para su análisis y valoración conforme al procedimiento previsto en la legislación aplicable. Asimismo, se hace constar que los planteamientos formulados por el promovente fueron revisados técnica y jurídicamente durante el proceso de integración de la versión final del instrumento, y se contestaron en el oficio con folio 086.

2. Respecto a la solicitud de eliminar las disposiciones relativas a la expropiación de predios para su eventual subasta pública.

Se considera procedente.

Derivado de la revisión integral efectuada durante el proceso de consulta pública, las disposiciones contenidas en versiones preliminares del Reglamento que hacían referencia a mecanismos de expropiación vinculados a procesos de subasta pública fueron eliminadas de la versión final del instrumento. En consecuencia, la observación planteada ha quedado atendida mediante los ajustes realizados al Reglamento del PMDUA 2026.

2025
AÑO
DE LA **Mujer**
Indígena



3. Respecto a la solicitud de reconocimiento expreso de derechos adquiridos asociados al predio identificado como Fracción del Lote 11, Fraccionamiento Cerro de la Pinzona.

Se considera **parcialmente procedente**.

El PMDUA 2026 reconoce expresamente el principio de irretroactividad previsto en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y contempla mecanismos para el reconocimiento de situaciones jurídicas consolidadas derivadas de autorizaciones, licencias y permisos emitidos conforme a la normatividad vigente al momento de su expedición. En consecuencia, la entrada en vigor del PMDUA 2026 no afecta por sí misma los derechos válidamente adquiridos mediante actos administrativos firmes emitidos por autoridad competente y que continúen produciendo efectos jurídicos conforme a la legislación aplicable.

No obstante, la determinación específica respecto al alcance, vigencia y efectos particulares de las autorizaciones, licencias, constancias y demás documentos exhibidos por el promovente deberá realizarse por la autoridad competente mediante la revisión individual del expediente correspondiente, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables al caso concreto. Por tal motivo, el presente procedimiento de consulta pública no constituye la vía para emitir pronunciamientos particulares sobre la vigencia o alcance específico de autorizaciones urbanísticas asociadas a un predio determinado.

4. Respecto a la solicitud de reformar las disposiciones que remitían la clasificación de usos del suelo a la Ley de Ingresos Municipal y al Reglamento de Catastro.

Se considera **procedente**.

Derivado de la revisión efectuada durante el proceso de consulta pública, la propuesta normativa fue modificada eliminándose las referencias que vinculaban la clasificación urbanística y los usos del suelo a disposiciones de naturaleza fiscal o catastral. En la versión final del PMDUA 2026 los parámetros de zonificación, usos del suelo, densidades y demás disposiciones urbanísticas quedan establecidos directamente en el propio instrumento, fortaleciendo la certeza jurídica, la claridad normativa y la autonomía técnica del Plan.

Conclusión

Derivado del análisis efectuado, se determina que las observaciones formuladas por el promovente fueron debidamente valoradas dentro del proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, resultando procedentes aquellas relacionadas con la eliminación de referencias normativas a la Ley de Ingresos y al Reglamento de Catastro, así como la supresión de disposiciones vinculadas con mecanismos de expropiación referidos en versiones preliminares del instrumento.



2025
AÑO
DE LA **Mujer**
Indígena



Por otra parte, se reconoce que el PMDUA 2026 respeta el principio constitucional de irretroactividad y la protección de situaciones jurídicas consolidadas; sin embargo, cualquier determinación específica respecto al alcance y vigencia de autorizaciones urbanísticas asociadas a un predio en particular deberá realizarse mediante los procedimientos administrativos correspondientes y por la autoridad competente.

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 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



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

MTRA. ABELINA LÓPEZ RODRÍGUEZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE
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, mexicano, mayor de edad, 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 mi carácter de representante legal de Inmobiliaria Rocío de Mar S. de R.L. de C.V. acreditándolo con la escritura pública número 3,054, de fecha 30 de julio de 2003, pasada ante la fe del Notario Público Número 230 del entonces Distrito Federal, Lic. Alfredo Bazúa Witte, debidamente inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Mercantil 308610. (ANEXO 4).

El PMDU-2026 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO para Acapulco, Guerrero, inicio su fconsulta el 20 abril del presente y puesto al publico en la Bitácora Territorial del Estado de Guerrero para efectos de consulta pública, por lo que encontrándome dentro del plazo legal para presentar observaciones y objeciones y con fundamento en los artículos 8º y 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 4º fracción V de la LGAHOTDU, y los artículos de la Ley Número 790 del Estado de Guerrero que regulan la participación ciudadana en la consulta pública de planes de desarrollo urbano, comparezco respetuosamente a:

PRESENTAR OBSERVACIONES Y OPOSICIÓN FUNDADA EN LA CONSULTA PÚBLICA DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO 2026 (PMDU-2026)

I. ANTECEDENTES

Mi representada es propietaria del predio identificado como Fracción del Lote 11, Fraccionamiento Cerro de La Pinzona, C.P. 39300, con número oficial 350 de la Calle Inalámbrica, en la Ciudad y Puerto de Acapulco, Guerrero (en adelante "el Predio"), con superficie de 4,199.15 m² y uso habitacional Mixto; conforme a la escritura pública número 49284 de fecha cinco de mayo de 2011 ante la fe del Lic. Bella Huri Hernández Felizardo Notario Público número Nueve de Distrito Judicial de Taberes, inscrita en el Registro Público de la Propiedad FRE No.- 230980 del siete de septiembre de 2011, lo que acredita el dominio pleno del inmueble, misma que se adjunta como (ANEXO 1).

El Predio cuenta con Licencia de Construcción Folio 4426, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en fecha 16 de diciembre del 2011, para la edificación de un inmueble habitacional de tipo medio que contendrá 118 departamentos bajo el Régimen de Propiedad en Condominio (ANEXO 2).

Asimismo, el Predio cuenta con Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, expedida por la autoridad municipal competente, mediante oficio DDUV/0066/2015 de fecha nueve de noviembre de 2015, en el cual se reconoce que el uso habitacional mixto y la densidad del Predio han sido legítima y continuamente aprovechados con anterioridad a la formulación del PMDU-2026, en los términos del artículo 108 del propio Plan en consulta (ANEXO 3).

II. OBSERVACIONES Y OPOSICIÓN FUNDADA

PRIMERA. — Oposición a la cláusula de expropiación para subasta pública Artículo 71 del Reglamento y la NTC 2 y disposición relativa a predios susceptibles de expropiación).

El PMDU-2026 establece que determinados predios "serán susceptibles de expropiarse por la autoridad competente, y en su caso serán sujetos a subasta pública para su desarrollo, preferentemente para proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos".

Me **OPONGO EXPRESAMENTE** a esta disposición en cuanto pudiera ser aplicable al Predio de mi propiedad, por las siguientes razones:

La expropiación es un acto de derecho público que, conforme al artículo 27, párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos CPEUM, 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.

La disposición carece de la individualización e identificación específica de los predios afectados, en contravención de los artículos 14 y 16 de la CPEUM que exigen actos de autoridad debidamente fundados y motivados en cada caso concreto, y no habilitaciones genéricas de expropiación.

La norma no prevé el pago previo de una indemnización justa, requisito sine qua non establecido en el artículo 27 constitucional y en el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH), suscrita por México.

SEGUNDA. — Reconocimiento y tutela de derechos adquiridos conforme al artículo 108 del PMDU-2026.

El artículo 108 del propio PMDU-2026 establece que "La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento a través del cual se reconocen los usos del suelo y la densidad que de manera legítima y continua se ha venido aprovechando en edificaciones". Asimismo, reconoce el derecho a volver a edificar hasta la superficie destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido.

El suscrito cuenta con dicha Constancia (ANEXO 3) y con Licencia de Construcción vigente (ANEXO 2), por lo que:

El uso habitacional de tipo medio del Predio y la densidad actualmente autorizada constituyen derechos adquiridos en los términos del artículo 108 del PMDU-2026, del artículo 14 constitucional (principio de irretroactividad de la ley en perjuicio de persona alguna) y de la jurisprudencia de la SCJN en materia de situaciones jurídicas consolidadas.

Cualquier disposición del PMDU-2026 que modifique, restrinja o extinga estos derechos en perjuicio del suscrito, sin reconocimiento expreso y sin el correspondiente procedimiento indemnizatorio, violará los artículos 14, 16 y 27 de la CPEUM, siendo susceptible de impugnación mediante juicio de amparo indirecto.

TERCERA. — Oposición a la remisión de la clasificación de usos del suelo a la Ley de Ingresos Municipal y al Reglamento de Catastro.

La remisión de las clasificaciones de uso de suelo a instrumentos de naturaleza fiscal (Ley de Ingresos Municipal, Reglamento de Catastro) viola el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 16 constitucional y el principio de "coherencia y racionalidad" de la planeación urbana previsto en el artículo 4º, fracción IV de la LGAHOTDU.

La Ley de Ingresos Municipal se modifica anualmente y tiene fines exclusivamente recaudatorios, por lo que su utilización como parámetro normativo del uso del suelo:

Genera incertidumbre jurídica incompatible con un plan de desarrollo urbano de horizonte a 25 años.

Priva a los propietarios de la posibilidad de conocer con certeza cuáles son los usos del suelo aplicables a su predio sin necesidad de consultar un instrumento distinto y mutable.

Vulnera el derecho de participación ciudadana previsto en el artículo 4º, fracción V de la LGAHOTDU, ya que las modificaciones anuales a la Ley de Ingresos no estarían sujetas a consulta pública en materia de desarrollo urbano.

Se solicita que el PMDU-2026 incorpore tablas técnicas de usos del suelo y clasificaciones propias del instrumento de planeación, o que las remisiones normativas se realicen a reglamentos de aplicación permanente y de naturaleza urbanística, no fiscal.

III. PETICIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, respetuosamente solicito al H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal:

TENER por presentadas las presentes observaciones y oposición fundada dentro del periodo de consulta pública del PMDU-2026.

ELIMINAR del PMDU-2026 la cláusula que autoriza la expropiación de predios para subasta pública con destino a vivienda de interés social, por ser inconstitucional e inconvencional conforme a los artículos 14, 16 y 27 de la CPEUM y al artículo 21 de la CADH.

RECONOCER expresamente que el Predio de mi propiedad (Fracción del Lote 11, Fraccionamiento Cerro de La Pinzona, Calle Inalámbrica No. 350, Acapulco, Gro.), cuenta con derechos adquiridos protegidos por el artículo 108 del propio PMDU-2026 y por el artículo 14 constitucional, en virtud de la Licencia de Construcción y la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo que obran en mi poder.

REFORMAR la disposición que remite la clasificación de usos del suelo a la Ley de Ingresos Municipal y al Reglamento de Catastro, sustituyéndola por normas técnicas propias y permanentes del PMDU-2026.

EMITIR la respuesta formal a las presentes observaciones dentro del plazo legalmente establecido para el procesamiento de la consulta pública, con fundamento y motivación suficientes.



Inmobiliaria Rocío de Mar S. de R. L. de C.V.
Arq. Francisco Javier Alonso Ripoll
Apoderado.

Se anexa en copia simple:

Escritura pública de propiedad del predio.

Licencia de Construcción Folio 4426

Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.

Acta constitutiva, con poder del apoderado.

Identificación del apoderado

El documento consta de 5 fojas, mas las copias anexas.