

C. María Ramírez Ostos

Presente

En atención a la observación presentada durante el proceso de Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026, mediante la cual se solicita modificar la clasificación del lote 40-2, ubicado en el Fraccionamiento Granjas del Marqués, para incorporarlo a una zonificación comercial y permitir la ampliación de la plaza comercial actualmente ubicada en el lote 40-1, se informa lo siguiente: derivado del análisis técnico realizado, la solicitud se considera **no procedente**.

Si bien el promovente manifiesta la intención de ampliar la plaza comercial existente y mantener la operación del conjunto a través de los accesos localizados sobre Boulevard de las Naciones, el análisis territorial efectuado permitió identificar que el lote 40-2 no cuenta con frente directo a dicha vialidad primaria y que su única conexión vial formal corresponde a Camino Viejo, vialidad de carácter local que actualmente presta servicio a una zona predominantemente habitacional.

Asimismo, se identificó que entre el predio solicitado y la plaza comercial existente se localizan áreas destinadas a circulación, maniobras y abastecimiento de los establecimientos actualmente instalados, por lo que no se observa la existencia de condiciones físicas suficientes para garantizar una integración funcional adecuada entre ambos predios sin afectar la operación logística del conjunto comercial existente.

La incorporación del lote 40-2 a una zonificación comercial de alta intensidad generaría una demanda adicional de accesos, estacionamiento, carga, descarga y circulación vehicular que necesariamente tendría repercusiones sobre Camino Viejo y las vialidades locales circundantes, incrementando los conflictos de movilidad y compatibilidad urbana con los usos habitacionales predominantes en el entorno inmediato.

Adicionalmente, el Modelo de Desarrollo Urbano propuesto para esta zona busca preservar una adecuada transición entre los corredores comerciales de mayor intensidad localizados sobre Boulevard de las Naciones y las áreas habitacionales interiores, evitando la expansión de usos comerciales de gran escala hacia sectores cuya estructura vial y características urbanas no fueron diseñadas para soportar este tipo de actividades.



ACA
PUL
CO



SDUOP
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA

Por lo anterior, se determina que la modificación solicitada resulta incompatible con las condiciones actuales de accesibilidad, conectividad vial y compatibilidad de usos del suelo presentes en la zona, por lo que la observación se considera NO PROCEDENTE y se mantiene la clasificación propuesta en el Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026.

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



CONSULTA PUBLICA

FORMATO DE OBSERVACIONES



1042

Fecha:	26 de mayo de 2026		Folio (Consultor):	
Nombre:	Maria Ramirez Ostos			
Institución:				
Correo electrónico (se utilizará para dar respuesta)	aca_antonio@hotmail.com			
Tipo de observación	General	Temática	Cartográfica	
Capítulo				
Tema específico	Uso de Suelo			
Página		Párrafo		

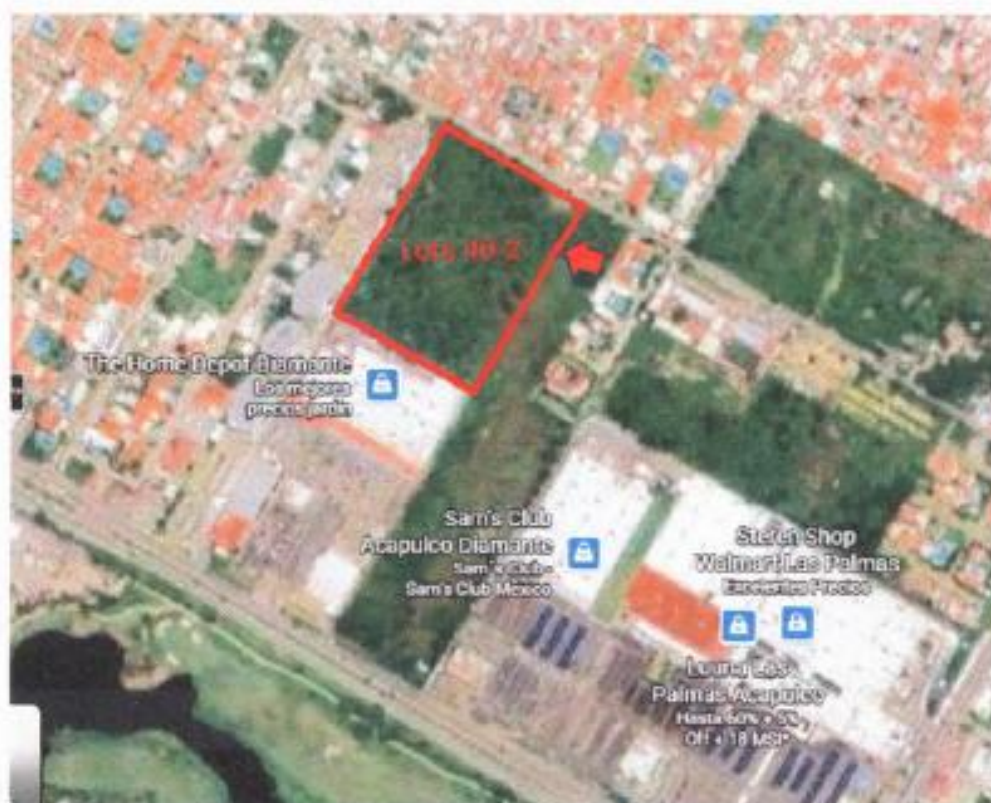
Observación
EN EL MAPA DE ZONIFICACION SE ENCUENTRA UN LOTE UBICADO EN AV. BOULEVARD DE LAS NACIONES LOTE 40-1, FRACCIONAMIENTO GRANJAS DEL MARQUES, CUYO USO DE SUELO ES "ZONA COMERCIAL" Y ACTUALMENTE FUNCIONA COMO UNA MULTIPLAZA DE COMERCIOS Y SERVICIOS. LA MISMA EMPRESA PROPIETARIA DENOMINADA "CONTROINMUEBLES S.A. DE C.V.", POSEE UN LOTE DENOMINADO 40-2, CUYO USO DE SUELO ES "ZONA POPULAR ECONOMICA" Y ACTUALMENTE SE ENCUENTRA COMO PREDIO BALDÍO, YA QUE EL USO DE SUELO NO LE PERMITE OCUPARLO PARA PROYECTOS DE INVERSIÓN. EL PROYECTO QUE PRETENDE LA EMPRESA ES AMPLIAR LA MULTIPLAZA HACIA EL LOTE 40-2, JUSTOS DETRÁS DEL LOTE 40-1 DE LA MULTIPLAZA, LA CUAL PRETENDE AMPLIAR PARA UTILIZAR SUS DOS PREDIOS. TANTO LA MULTIPLAZA, COMO LA NUEVA AMPLIACIÓN POR ESTRATEGIA COMERCIAL, OPERATIVIDAD, ETC., MANTENDRÁN SU ACCESO POR BOULEVARD DE LAS NACIONES, YA QUE LA CALLE DENOMINADA CAMINO VIEJO, POR SU ANCHURA NO LE PERMITIRIA AL LOTE 40-2 OPERAR SATISFACTORIAMENTE PARA SUS FINES COMERCIALES.

Justificación (si aplica)

*Si necesita más espacio, utilice el reverso de la hoja



MAPA DE ZONIFICACION



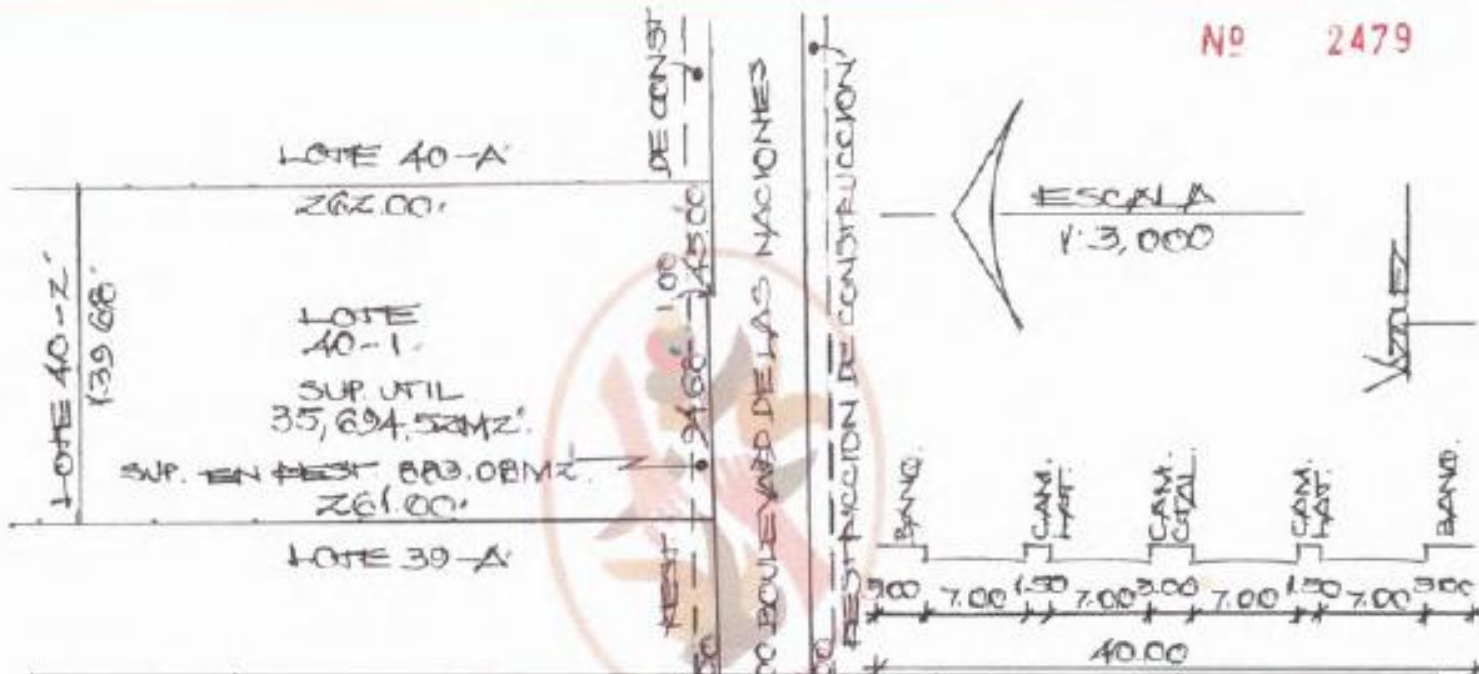
VISTA AEREA DEL LOTE 40-2



EXPIDE LA CONSTANCIA DE:

ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y USO DE SUELO FOLIO

Nº 2479



PROPIETARIO	CONTORINMUEBLES S.A. DE C.V.						040-002-004-0005
DOMICILIO	BOULEVARD DE LAS NACIONES						040-002-004-0005
LOTE	40-1	MANZANA	-----	SECTOR	-----	CUENTA CATASTRAL	040-002-004-0005
COL. /FRACC.	GRANJAS DEL MARQUES					NUMERO OFICIAL	704
USO DE SUELO	(BU) EQUIPAMIENTO URBANO, Es la zona que incluye los equipamientos urbanos siguientes: salud, asistencia social, comunicaciones, transporte, educación, cultura, recreación, deporte, administración pública, servicios urbanos, comercio y abastos.						
	APLICA: (Cau) CORREDOR URBANO, Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En los predios o inmuebles que den frente con este corredor se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo en un 30%, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Plan Cabe señalar, que en los casos en que en alguna de sus aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables) las compatibilidades de este no aplicaran sobre de ellas, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. Su zona de influencia es de 50 metros.						
	Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables (crecimiento) aplicara para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en toda lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerará como parte del Área Libre, misma que aplicará a los niveles subsecuentes sin restricción de lo correspondiente en la tabla de Niveles Mínimos Permitidos.						
	MITIGACIÓN DE INUNDACIONES (LLUVIAS EXTRAORDINARIAS), Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones de escenario de lluvias extraordinarias (cambio climático), de conformidad con la estrategia sectorial de mitigación de inundaciones del documento en extenso del Plan.						
	La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como habitacional de área urbanizable, más no así en las diferentes zonas del Área Urbana Actual, en donde ya se encuentra consolidado e fraccionado el suelo urbano.						
	La ratificación de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo, de forma separada para cada uno de los polígonos en los subsectores urbanos a los que aplica esta condición.						

ESTE DOCUMENTO TIENE VIGENCIA MÁXIMA DE UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 106, DEL REGLAMENTO Y NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

Acapulco, Gro., a 2026-03-09 10:24:40.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

PLANO REGULADOR
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
2021-2026
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RSY. URB. MARIA MEJIDA CAMPOS GARCIA

MVIB. ARD. MARIA Leticia MEDINA PINEDA

C. GABRIEL JAMES ESPINOSA

ESTA CONSTANCIA NO SE CONSIDERA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION, SEÑALA ÚNICAMENTE, EL ALINEAMIENTO DEL PREDIO CON RESPECTO A LA VIA PÚBLICA, ESTA CONSTANCIA NO PREJUZGA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION DEL MISMO.

DNR - 047

PROPIETARIO

OK



2175

EXPIDE LA CONSTANCIA DE:
ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y USO DE SUELO **FOLIO**

Nº 2484

CAMINO A PUERTO MARQUES
CALLE SIN NOMBRE 12.00
139.68
139.68

LOTE
40-A'

170.00'

LOTE
40-Z'

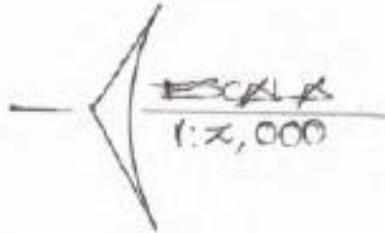
SUP. UTL.
23,484.80M²

LOTE
40-1'

139.68'

169.00'

AREA NO RECONSTRUIDA
EN VIA PUBLICA



VZQUEZ

DE LA LÍNEA LÍMITE DE OCUPACIÓN DEL TERRENO
ACTUAL MAXIMA
RESTRICCIONES DE ACUERDO AL ARTICULO 50, FRACCION II

PROPIETARIO	CONTROINMUEBLES S.A. DE CV.			SOLICITUD	707
DOMICILIO	CALLE SIN NOMBRE			FACTURA N°	63401
LOTE	40-2	MANZANA	SECTOR	CUENTA CATASTRAL	040-002-004-0005
COL. / FRACC.	GRANIAS DEL MARQUES			NÚMERO OFICIAL	40-2

USO DE SUELO
[CH] CRECIMIENTO URBANO HABITACIONAL, la densidad urbana base neta es de (58) viviendas por hectárea; misma que se puede incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación.
MITIGACIÓN DE INUNDACIONES (Lluvias Extraordinarias). Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones del escarpelo de lluvias extraordinarias (cambio climático), de conformidad con la estrategia sectorial de mitigación de inundaciones del documento en anexo del Plan.
La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como residencial de área urbanizable, más que en las diferentes zonas del Área Urbana Actual, en donde ya se encuentra lotificado o fraccionado el suelo urbano.
La realización de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo de forma separada para cada uno de los polígonos en los subsectores urbanos a los que aplica esta condición.

ESTE DOCUMENTO TIENE VALOR DE MAXIMA EFICACIA A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICIÓN, DE ACUERDO AL ARTICULO 100 DEL REGLAMENTO Y ACUERDO Y COMPROMISOS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

Acapulco, Gro., a 2024-03-09 (11:24:41)

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PLANO REGULADOR

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
MAYOR MARI MELIDA CAMPOS GARCIA
2024 - 2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
MAYOR ADEL MARIA LETICIA MEDINA PINEDA
SERVICIO DE INGENIERÍA Y DISEÑO

PLAN REGULADOR
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
MAYOR GABRIEL JIMÉNEZ ESPINOSA

ESTA CONSTANCIA NO SE CONSIDERA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, SEÑALA ÚNICAMENTE, EL ALINEAMIENTO DEL PREDIO CON RESPECTO A LA VIA PUBLICA, ESTA CONSTANCIA NO PREJUZGA LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O POSESION DEL MISMO