

Acapulco de Juárez a 15 de junio de 2026

Lic. Ricardo Martínez Hernández
Apoderado legal
Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.

Presente

En atención a los planteamientos formulados por el promovente respecto de la zonificación aplicable al Desarrollo Habitacional Puerta al Sol, así como a la vialidad proyectada, los incrementos de intensidad urbana y las secciones viales internas de desarrollos habitacionales, se realizó el análisis técnico correspondiente en el marco de la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez 2026.

Respecto a la solicitud de eliminar el área clasificada como Protección y asignar dicha superficie al uso turístico, se considera **procedente** el planteamiento. Del análisis territorial efectuado se identificó que la superficie señalada corresponde a un fragmento reducido y aislado de vegetación, sin continuidad funcional con otros elementos relevantes para la conservación ambiental a escala territorial. En consecuencia, se realizará el ajuste correspondiente para integrar dicha superficie a la zonificación turística prevista para el predio.

En relación con la solicitud de suprimir la vialidad proyectada, ésta se considera **no procedente**. La vialidad corresponde a una infraestructura estratégica prevista para fortalecer la conectividad territorial a escala regional, identificándose además que la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes ha adquirido una parte importante del derecho de vía requerido para su materialización. Su eliminación comprometería la viabilidad futura del proyecto vial, particularmente ante la posibilidad de que los predios involucrados desarrollen usos incompatibles que impidan la consolidación de la infraestructura. Por tal motivo, se determina mantener el trazo vial previsto en el Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Por otra parte, respecto al planteamiento relacionado con los incrementos de intensidad urbana aplicables a predios ubicados sobre corredores estratégicos y centralidades, se considera **procedente** ajustar el porcentaje propuesto, estableciéndose un incremento máximo de hasta el treinta por ciento (30%) sobre los parámetros base definidos por la zonificación correspondiente, en los términos y condiciones previstos por el propio instrumento.

Finalmente, respecto a la solicitud relacionada con las vialidades internas de desarrollos habitacionales bajo régimen de propiedad en condominio, se considera **procedente** incorporar una precisión en las Normas Técnicas Complementarias que permita distinguir las vialidades públicas que forman parte de la estructura vial municipal de aquellas vialidades interiores de carácter privado destinadas exclusivamente al servicio interno de conjuntos habitacionales o desarrollos condominiales. En estos



2025
AÑO DE LA **Mujer**
Indígena



casos, las secciones viales podrán atender criterios específicos de diseño acordes con su función, características operativas y normatividad aplicable.

Por lo anterior, se consideran parcialmente procedentes los planteamientos formulados, incorporándose los ajustes señalados en la versión final del instrumento, manteniéndose aquellas disposiciones cuya permanencia resulta necesaria para garantizar la adecuada estructura territorial, la conectividad y el interés público.

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



1066

500000
D.R. LETY



Acapulco de Juárez, Guerrero a cinco de junio de 2026.
Asunto: Planteamientos a Consulta Pública.

✓ Ing. Arq. Sonia Isela Arriaga Iribien
Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
H. Ayuntamiento Municipal de Acapulco de Juárez, Guerrero.

El suscrito Lic. Ricardo Martínez Hernández, en mi carácter de apoderado legal de **Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.**, en Acapulco de Juárez a los cinco días del mes de junio del año dos mil veintiséis, se acredita la personalidad en términos de la escritura pública número 07459 (siete mil cuatrocientos cincuenta y nueve) de fecha 31 de diciembre del año 2024, otorgada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Larregui Hernández, Notario Público número 172 (Ciento Setenta y Dos) del Estado de México, señalando como domicilio para oír y recibir notificaciones relacionadas con el presente el ubicado en carretera Acapulco- Barra Vieja, Km 17 + 200, Número Oficial Polígono III, Manzana Z-1 Sector, P1/2, Colonia Villa Alfredo V. Bonfil, C.P. 39899, Desarrollo Habitacional Dream Diamante, Lote 6 Manzana 1, Oficina de Ventas, en Acapulco, Guerrero, y como mis autorizados para tales efectos al Lic. Erick Ricardo Hernández Flores y al Arquitecto Christian Peláez Hernández; comparezco para exponer:

En atención a la Convocatoria efectuada para la **Consulta Pública del Proyecto Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero**, se acude a la autoridad para presentar las observaciones y los planteamientos, en el **Desarrollo Habitacional Puerta al Sol**, ubicado en Carretera a Barra Vieja, Parcela 409, Manzana Z-1, Sector P1/3, Ejido Plan de los Amates, procediendo con lo siguiente:

Observaciones:

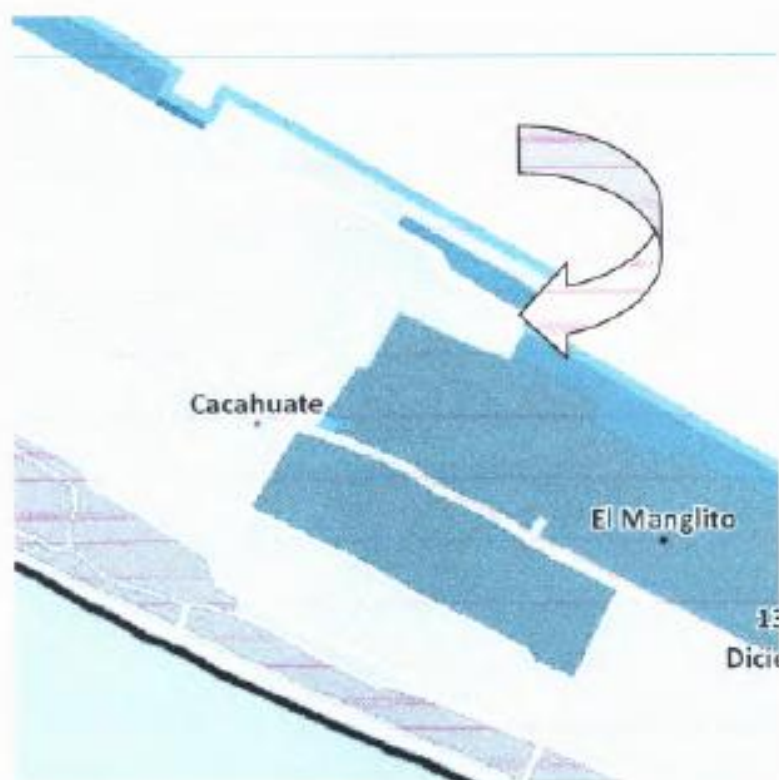
De la información revisada en el contenido del Proyecto PMDUA 2026:



Plan Municipal de Desarrollo Urbano	
Acapulco de Juárez, Guerrero	
ZONAS	
1. ZONA URBANA	2. ZONA SUBURBANA
3. ZONA RURAL	4. ZONA ESPECIAL
5. ZONA DE SERVICIOS	6. ZONA DE TRANSITO
7. ZONA DE RECREACION	8. ZONA DE PROTECCION
9. ZONA DE RESERVA	10. ZONA DE TRANSICION
11. ZONA DE TRANSITO	12. ZONA DE TRANSICION
13. ZONA DE TRANSITO	14. ZONA DE TRANSICION
15. ZONA DE TRANSITO	16. ZONA DE TRANSICION
17. ZONA DE TRANSITO	18. ZONA DE TRANSICION
19. ZONA DE TRANSITO	20. ZONA DE TRANSICION
21. ZONA DE TRANSITO	22. ZONA DE TRANSICION
23. ZONA DE TRANSITO	24. ZONA DE TRANSICION
25. ZONA DE TRANSITO	26. ZONA DE TRANSICION
27. ZONA DE TRANSITO	28. ZONA DE TRANSICION
29. ZONA DE TRANSITO	30. ZONA DE TRANSICION
31. ZONA DE TRANSITO	32. ZONA DE TRANSICION
33. ZONA DE TRANSITO	34. ZONA DE TRANSICION
35. ZONA DE TRANSITO	36. ZONA DE TRANSICION
37. ZONA DE TRANSITO	38. ZONA DE TRANSICION
39. ZONA DE TRANSITO	40. ZONA DE TRANSICION
41. ZONA DE TRANSITO	42. ZONA DE TRANSICION
43. ZONA DE TRANSITO	44. ZONA DE TRANSICION
45. ZONA DE TRANSITO	46. ZONA DE TRANSICION
47. ZONA DE TRANSITO	48. ZONA DE TRANSICION
49. ZONA DE TRANSITO	50. ZONA DE TRANSICION
51. ZONA DE TRANSITO	52. ZONA DE TRANSICION
53. ZONA DE TRANSITO	54. ZONA DE TRANSICION
55. ZONA DE TRANSITO	56. ZONA DE TRANSICION
57. ZONA DE TRANSITO	58. ZONA DE TRANSICION
59. ZONA DE TRANSITO	60. ZONA DE TRANSICION
61. ZONA DE TRANSITO	62. ZONA DE TRANSICION
63. ZONA DE TRANSITO	64. ZONA DE TRANSICION
65. ZONA DE TRANSITO	66. ZONA DE TRANSICION
67. ZONA DE TRANSITO	68. ZONA DE TRANSICION
69. ZONA DE TRANSITO	70. ZONA DE TRANSICION
71. ZONA DE TRANSITO	72. ZONA DE TRANSICION
73. ZONA DE TRANSITO	74. ZONA DE TRANSICION
75. ZONA DE TRANSITO	76. ZONA DE TRANSICION
77. ZONA DE TRANSITO	78. ZONA DE TRANSICION
79. ZONA DE TRANSITO	80. ZONA DE TRANSICION
81. ZONA DE TRANSITO	82. ZONA DE TRANSICION
83. ZONA DE TRANSITO	84. ZONA DE TRANSICION
85. ZONA DE TRANSITO	86. ZONA DE TRANSICION
87. ZONA DE TRANSITO	88. ZONA DE TRANSICION
89. ZONA DE TRANSITO	90. ZONA DE TRANSICION
91. ZONA DE TRANSITO	92. ZONA DE TRANSICION
93. ZONA DE TRANSITO	94. ZONA DE TRANSICION
95. ZONA DE TRANSITO	96. ZONA DE TRANSICION
97. ZONA DE TRANSITO	98. ZONA DE TRANSICION
99. ZONA DE TRANSITO	100. ZONA DE TRANSICION

Mapa de Zonificación Secundaria - Sector Diamante del Proyecto del PMDUA 2026.





Del Mapa de Zonificación Secundaria - Sector Diamante del Proyecto del PMDUA 2026.
Desarrollo Habitacional Puerta al Sol

La representación gráfica de la Zonificación Secundaria NO es la misma en toda la superficie de la Propiedad.

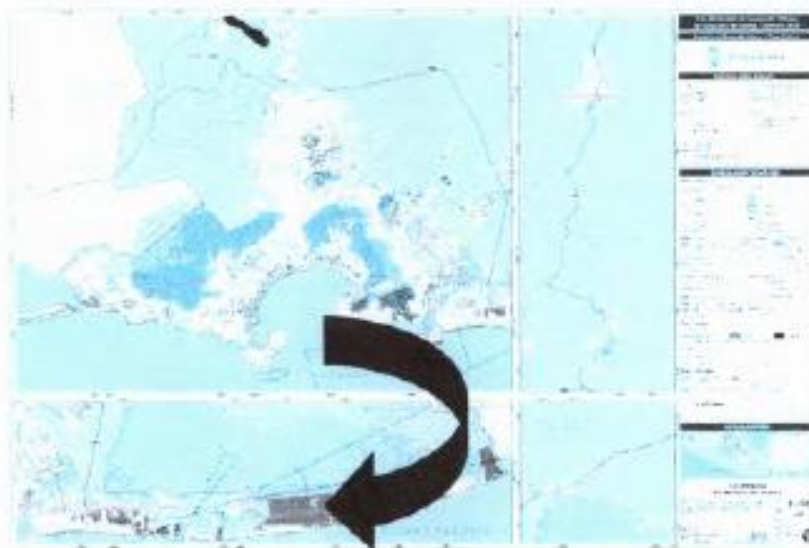
Se indica Área de Protección, Turística sin frente a ZOFEMAT 180 cuartos hoteleros por hectárea y Vialidad con sección que no corresponde al entorno urbano en el interior de la Propiedad.

Simbología

Zonificación secundaria

Aprovechamiento sustantivo	Mixto, hasta 60 viviendas
Comercio, hasta 60 viviendas	Preservación
Cuerpos de agua	Protección
Equipamiento urbano	Restauración
Espacio público	Turística con frente a ZOFEMAT 360 ctos/ha
Habitacional baja densidad	Turística ecológica 90 ctos/ha
Habitacional media densidad, hasta 60 viviendas	Turística sin frente a ZOFEMAT 180 ctos/ha
Habitacional alta densidad, hasta 60 viviendas	Vialidad
Habitacional muy alta densidad, hasta 120 viviendas	ZOFEMAT
Habitacional rural	Zona de crecimiento urbano condicionado
Habitacional suburbana densidad hasta 60 viviendas	Zona de riesgo no tolerable
Industria	Área Natural Protegida

Simbología



Mapa de Zonificación Secundaria E-05 del PMDUA 2020 Vigente.

Desarrollo Habitacional Puerta al Sol

La representación grafica en la Zonificación Secundaria es la misma en toda la superficie de la Propiedad.

NO se indican vialidades al interior de la Propiedad.

Planteamientos:

I. Se Perjudica el área del polígono con el Uso de Suelo asignado de PROTECCION y la VIALIDAD indicada paralela al borde de la Laguna de Tres Palos , siendo que es una sola propiedad, que ya cuenta con el Desarrollo Habitacional Puerta al Sol, con autorizaciones de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Acapulco de Juárez; se hace el Planteamiento de que se asigne a toda la Propiedad el Uso de Suelo Turístico que indica la Zonificación Secundaria propuesta en el Proyecto del PMDUA 2026. Revisando la Constancia de Alineamiento con Folio Numero 741 de fecha del 21 de abril del 2023, que establece un solo uso de suelo y NO indica la vialidad ya referida, por lo **debe suprimirse**, con fundamento al artículo 14 y 27 de la Constitución Federal.

III. Se aplique y continúe el incremento de la intensidad de uso de suelo, en los predios que cuenten con frente a Corredor Urbano en un 30% y se suprima el propuesto de un 25% en el Proyecto PMDUA 2026. Revisar la Constancia de Alineamiento con Folio Numero 741 y fecha del 21 de abril de 2023.

IV. Se hace el Planteamiento que las secciones de las vialidades internas en los Desarrollos Habitacionales, en la circulación local y a los clúster de viviendas en Régimen de Propiedad en Condominio, cumplan de 7.00 a 9.00 metros de sección, por tratarse de movilidad interior en propiedad privada, de baja circulación vehicular y no corresponden a un Fraccionamiento, donde aplica el Reglamento correspondiente; las citadas secciones viales se incorporen al Reglamento o Normas Técnicas Complementarias del Proyecto del PMDUA 2026.

Anexos:

1. Identificación de Apoderado Legal.
2. Poder de Apoderado Legal.
3. Constancia de Alineamiento con Folio 741.

Por lo anteriormente expuesto se pide.

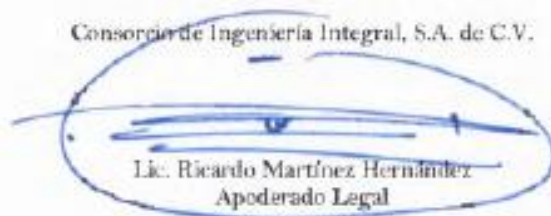
Primero: Se tenga por presentado el presente escrito a nombre de Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.

Segundo: De lo correspondiente a lo que establece la legalidad urbana, se resuelvan y emitan respuestas a los planteamientos presentados.

Tercero: Se tengan por presentados los anexos

Se agradece la atención al presente.

Consorcio de Ingeniería Integral, S.A. de C.V.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several horizontal strokes, is written over the printed name and title of the legal representative.

Lic. Ricardo Martínez Hernández
Apoderado Legal