

Lic. Guadalupe Robles Martínez Lazurtegui
Lic. Héctor Daniel Zavala Sierra
Apoderado legal
Inmuebles de Acapulco y Papagayo S.A. de C.V.

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 que la totalidad de los predios identificados como Polígonos A, B y C, ubicados en la zona Barra Vieja – Isla de Saucedo, mantengan una clasificación turística similar a la establecida en instrumentos anteriores, se informa lo siguiente:

Derivado del análisis técnico realizado, la observación se considera **parcialmente procedente**.

Durante la elaboración del Proyecto del PMDUA 2026 se desarrolló un análisis integral de aptitud territorial que incorporó variables ambientales, hidrológicas, ecosistémicas, de riesgo, cobertura vegetal, presencia de humedales, manglares, dinámica costera y vulnerabilidad ante fenómenos hidrometeorológicos. Dicho análisis permitió identificar que una parte importante del predio se localiza dentro de un sistema ambiental estratégico asociado a los humedales costeros, manglares y zonas de influencia hidrológica vinculadas a la Laguna de Tres Palos y al Río Papagayo, elementos que poseen un alto valor ambiental y se encuentran sujetos a diversas disposiciones de protección previstas en la legislación ambiental federal.

En este sentido, las superficies donde se identificó la presencia de manglares, humedales y ecosistemas asociados se mantienen con clasificaciones de Protección, al tratarse de áreas cuya conservación resulta prioritaria y respecto de las cuales la legislación ambiental vigente establece restricciones específicas para su transformación o aprovechamiento urbano. En consecuencia, un instrumento municipal de planeación no puede establecer aprovechamientos urbanos o turísticos intensivos sobre dichas áreas cuando existen elementos ambientales que justifican su conservación.

No obstante lo anterior, la revisión técnica realizada durante la integración final del proyecto permitió identificar áreas del predio que, aun cuando originalmente se encontraban clasificadas como Protección, no presentan cobertura de manglar ni las condiciones ambientales que justifican una restricción absoluta al desarrollo. Por tal motivo, dichas superficies fueron reclasificadas e incorporadas a la zonificación de Turística Ecológica.

2025
AÑO DE LA
Mujer
Indígena





SERVIR CON HONESTIDAD Y JUSTICIA



Asimismo, se determinó que las áreas con mejores condiciones de aptitud para el desarrollo turístico corresponden a las franjas con frente a la Zona Federal Marítimo Terrestre, donde se propone la clasificación Turística con frente a ZOFEMAT, permitiendo una intensidad de hasta 360 cuartos por hectárea. De igual forma, una porción del predio que inicialmente se encontraba clasificada como Habitacional de Media Densidad fue reclasificada a dicha categoría turística, ampliando las posibilidades de desarrollo turístico de alta intensidad en la zona costera.

Respecto a los antecedentes señalados por el promovente, se reconoce que el Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco 2001 asignaba al predio la clasificación T 60-80, correspondiente a una intensidad máxima de 60 cuartos por hectárea y 80% de área libre. Sin embargo, la zonificación de Turística Ecológica propuesta en el PMDUA 2026 permite una intensidad de hasta 90 cuartos por hectárea, tres niveles de construcción y condiciones de ocupación superiores a las previstas en dicho instrumento histórico, por lo que no puede considerarse una disminución respecto a los derechos de desarrollo previamente reconocidos.

Si bien el PMDUA 2020 clasificaba amplias superficies como Crecimiento Turístico, el Proyecto PMDUA 2026 incorpora información ambiental, territorial y de riesgo más actualizada, permitiendo diferenciar aquellas áreas aptas para un desarrollo turístico intensivo de aquellas que, por sus características ecológicas y de vulnerabilidad, requieren esquemas de desarrollo de menor impacto o conservación.

Por lo anterior, se determina mantener las áreas de Protección asociadas a humedales, manglares y ecosistemas estratégicos; mantener y ampliar las superficies clasificadas como Turística Ecológica en las zonas aptas para un desarrollo de bajo impacto; y conservar la clasificación Turística con frente a ZOFEMAT en las áreas costeras con mayor aptitud para el desarrollo turístico intensivo. En consecuencia, la solicitud de reclasificar la totalidad del predio como zona turística de alta intensidad no se considera procedente.

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



1069

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

Asunto:

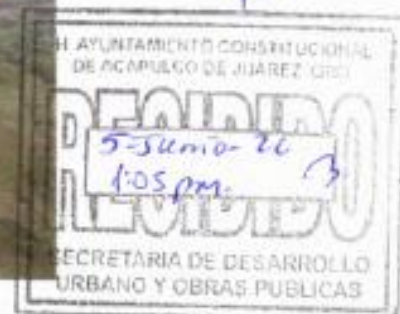
Consulta pública del PMDUA 2026

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

Atendiendo la consulta pública del Proyecto del PMDUA 2026, quien suscribe. **LIC. GUADALUPE ROBLES MARTINEZ LAZURTEGUI**, en representación de la persona moral denominada **INMUEBLES DE ACAPULCO Y PAPAGAYO S.A. de C.V.** con domicilio en Avenida Costera Miguel Alemán, número 416, interior 2, Colonia Centro, para recibir notificaciones y comparecer a audiencia, realizar todo tipo de trámites, acudo a las autoridades que emitieron la Convocatoria a la Consulta Pública del Proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2026, se acude a presentar los planteamientos al proyecto del PMDUA 2026, concerniente a la propiedad inmueble ubicado en **Carretera a Barra Vieja - Isla de Saucedo, Polígonos A,B y C, Ex Hacienda de San Juan en el Municipio de Acapulco, Guerrero**; con el objetivo de presentar las observaciones y planteamientos de lo revisado y evaluado del instrumento de planeación en consulta pública, se expone lo siguiente:

Observaciones:

- I. De la Propiedad, se integra por tres Polígonos: Polígono A con una superficie de 1,361,294.61 M2, Polígono B con una superficie de 131,967.383 M2 y Polígono C con una superficie de 149,659.074 M2. Superficie total: 1'642,921.07 M2.



- II. Del Uso de Suelo en el **Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco, Guerrero -PMDUA 2001-** establecía a la propiedad al Polígono A, B y C como (T 60-80), Turístico, 60 cuartos hoteleros por hectárea y 80% de área libre.



PDUZMA 2001 - Propiedad con Uso Turístico y en Área de Actuación de Crecimiento Urbano.

- III. Del PMDUA 2020 VIGENTE



PMDUA 2020 Zonificación Secundaria Municipal



De la Zonificación Secundaria del PMDUA 2020
Uso de Suelo (CT) Crecimiento Turístico

IV. Del Proyecto PMDUA 2026 en Consulta Publica



Mapa de Zonificación Secundaria del Proyecto PMDUA 2026

El Proyecto PMDUA 2026 en el Mapa de Zonificación Secundaria, propone dos usos de suelo



De Mapa de Zonificación Secundaria en el Sector Diamante



Zonificación secundaria

 Aprovechamiento sustentable	 Mixto, hasta 60 viv/ha
 Comercio, hasta 60 viv/ha	 Preservación
 Cuerpos de agua	 Protección
 Equipamiento urbano	 Restauración
 Espacio público	 Turística con frente a ZOFEMAT 360 ctos/ha
 Habitacional baja densidad, hasta 30 viv/ha	 Turística ecológica 90 ctos/ha
 Habitacional media densidad, hasta 60 viv/ha	 Turística sin frente a ZOFEMAT 180 ctos/ha
 Habitacional alta densidad, hasta 90 viv/ha	 Vialidad
 Habitacional muy alta densidad, hasta 120 viv/ha	 ZOFEMAT
 Habitacional rural	 Zona de crecimiento urbano condicionado
 Habitacional suburbana densidad hasta 60 viv/ha	 Zona de riesgo no tolerable
 Industria	 Área Natural Protegida

Planteamientos

1. Al predio se indica Área de Protección y Turístico ecológico en superficie considerable en el Proyecto de PMDUA 2026, se hace el Planteamiento que se indique el Uso de Suelo Turístico con que cuenta actualmente en el PMDUA 2020 vigente. Y que se le establecía en el PMDUA 2001. La propiedad cuenta con 25 años asignado con Uso de Suelo Turístico.

2. El Uso de Suelo en color verde intenso (Protección) y Turística ecológica, perjudican a la propiedad en el potencial de desarrollo que impedirá emprender proyectos a futuro. Se plantea se reconozca y se establezca el Uso de Suelo Turístico, indicados en los dos Planes de Desarrollo Urbano que han regulado el desarrollo urbano de Acapulco, PDUZMA 2002 y el vigente PMDUA 2020.

Se anexan:

- Identificación del Representante Legal
- Poder del Representante Legal.

En espera de la respuesta, se agradece la atención a los Planteamiento presentados.

LIC. GUADALUPE ROBLES MARTINEZ LAZURTEGUI
Propietaria

Atentamente


LIC. HECTOR DANIEL ZAVALA SIERRA
Apoderado Legal

Centro de negocios Costera 125, av. costera Miguel Alemán, segundo piso.,
Despacho 201-H. Acapulco, Guerrero.
Celular: 744 225 35 79