

REGLAMENTO

**Plan Municipal de Desarrollo Urbano
de Acapulco de Juárez, Guerrero**

VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA



VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA

Contenido

REGLAMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

| | |
|--|----|
| Considerandos | 5 |
| Título Primero: Disposiciones generales | 7 |
| Capítulo Único | 7 |
| Título Segundo: Del marco de regulación de la propiedad | 13 |
| Capítulo Único | 13 |
| Título Tercero: De la regulación de usos y destinos del suelo | 14 |
| Capítulo I: De la zonificación de usos del suelo | 14 |
| Capítulo II: De la regulación de usos y destinos del suelo | 26 |
| Capítulo III: De la regulación de la ZOFEMAT | 37 |
| Capítulo IV: De los lineamientos de publicidad e imagen urbana | 42 |
| Título Cuarto: De la regulación del espacio público y la movilidad urbana | 43 |
| Capítulo I: Del espacio público | 43 |
| Capítulo II: De la movilidad urbana | 47 |
| Título Quinto: de la gestión y administración del plan | 48 |
| Capítulo I: De la instrumentación | 48 |
| Capítulo II: Del desarrollo anticipado y a trazado | 51 |
| Capítulo III: De los estudios complementarios | 59 |
| Capítulo IV: De las restricciones | 59 |
| Capítulo V: De la administración del plan | 61 |
| Capítulo VI: De las autorizaciones y procedimientos | 76 |
| Transitorios | 80 |



VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA

C. Abelina López Rodríguez, Presidenta Municipal Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero; en pleno ejercicio de las facultades y atribuciones que me confiere el artículo 115 fracciones II, V y VI de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 178 fracciones I, II y XVIII de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero*; 61 fracciones I y XXVI, 63, y 73 fracción XX de la *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*.

CONSIDERANDOS

Que los artículos 115 fracción II de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 178 fracción II de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero*; y 61 fracción XXVI de la *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*; determinan que los ayuntamientos tienen atribuciones para aprobar los bandos de policía, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Que de la misma forma, la autonomía municipal se encuentra consagrada en los artículos 115 fracciones I y II de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 170, 171 y 178 fracción II de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero*; y 5, 6, 26, 27, 61 fracciones I y III, 73 de la *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*; es del interés del gobierno municipal adecuar los ordenamientos legales y crear aquellos que sean necesarios para el buen desarrollo del Ayuntamiento y de la administración pública municipal, que conduzcan a la modernización normativa y administrativa del municipio.

Que la *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*, establece en su artículo 11 fracción I, la atribución del Ayuntamiento, para formular, actualizar, revisar, modificar y aprobar, sus planes o programas de desarrollo urbano municipales, el cual deberá ser enviado al ejecutivo para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero; así como, gestionar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero. Esta Ley, en su artículo 48, define el contenido temático del Plan Municipal de Desarrollo Urbano; por tanto, deberá contener las acciones específicas necesarias para la conservación, mejoramiento, rehabilitación y crecimiento de los centros de población; asimismo, establece la zonificación primaria y secundaria correspondiente. Y en su artículo 50, los procedimientos para la formulación de este instrumento de planeación urbana.

Que el *Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 "Transformando Guerrero"*, establece el objetivo de "Fortalecer el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el estado", a través de las estrategias de "Impulsar el Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano", "Transitar hacia un modelo de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable", y "Generar los instrumentos de planeación en las principales ciudades del estado de Guerrero, reconocidas en el Sistema Urbano Nacional"; por tanto, instituye las siguientes líneas de acción: "Fortalecer las regiones urbanas de las Zonas Metropolitanas de Acapulco de Juárez y Chilpancingo de los Bravo, a través de la formulación y/o actualización de los

instrumentos de planeación territorial”, y “Convenir entre federación, estado y los municipios, para la elaboración y actualización de planes de desarrollo urbano y derivados”.

Que el *Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 de Acapulco de Juárez*, en el Eje Desarrollo Ambiental, establece el “Programa Estratégico para el Desarrollo Urbano de Acapulco”, con el propósito de “Impulsar al desarrollo urbano planificado, que permita inversión para el desarrollo de la mano del ordenamiento territorial para lograr una ciudad incluyente, segura y sustentable”, a través de la estrategia de “usar herramientas digitales que permitan el orden territorial, crecimiento urbano, embellecimiento y mantenimiento de los espacios públicos. Para ello, el PMD determina dos programas estratégicos: el “Programa Institucional para el Desarrollo Urbano” con el objetivo de “Establecer un modelo de desarrollo urbano con estándares que generen una infraestructura de calidad en beneficio de la ciudadanía que habita Acapulco”, la estrategia de “Realizar una actualización integral de la cartografía municipal para reflejar cambios en el uso del suelo, infraestructura y servicios públicos para mantener la sostenibilidad”, y su línea de acción orientada a “Mantener actualizado el Plan Municipal de Desarrollo Urbano”. Y el “Programa Institucional de la Imagen Urbana y Áreas Verdes de la Ciudad” con el objetivo de “Embellecer y mantener los espacios públicos”, y su la estrategia de “Rehabilitar las áreas verdes, accesos y espacios públicos que generen imagen urbana”. Lo que fundamenta la formulación del *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez*.

Que la Evaluación del *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020*, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 28 de septiembre de 2021, No. 78 Alcance I; e inscrito en el registro Público de la Propiedad y el comercio del estado de Guerrero, con Registro 1, Foja 199, Sección Planos estatales y municipales de Desarrollo Urbano, Año 2022, del Distrito Judicial de Tabarez, Número de Control Ordinal 4947, de Fecha de Registro 7 de febrero de 2023; solicitada su revisión por los estragos de huracán “Otis” (2023) y el huracán “John” (2024); dictamina que “Acapulco necesita un nuevo instrumento robusto, legítimo y operativo, que brinde certeza jurídica, reduzca la vulnerabilidad y fortalezca la resiliencia urbana frente al futuro. No se trata de parchar el plan vigente, sino de refundar la planeación urbana municipal con una visión integral, moderna y sostenible, capaz de responder a los retos de hoy y de mañana”. Por lo que se aprueba con Opinión Positiva para la formulación de un nuevo instrumento de planeación urbana para el municipio, en sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez, el 16 de octubre de 2025.

Que las *Metrópolis de México 2020*, publicadas en 2024 por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el Consejo Nacional de Población, y el Instituto Nacional de Estadística y Geografía; pone al municipio de Acapulco de Juárez en la categoría de “Metrópolis Municipal”, lo que conlleva trazar instrumentos de planeación urbana con una visión metropolitana y regional.

Que el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez, como instancias de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana; permite el seguimiento de todas las fases del proceso de planeación, de los foros y talleres participativos en la formulación de los instrumentos de planeación urbana, de conformidad a lo establecido en el marco normativo.

Que el objetivo del *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez de 2026*, es orientar el desarrollo urbano y territorial de Acapulco de Juárez hacia un modelo resiliente, sostenible e incluyente; que integre la red urbano-rural y proteja los ecosistemas estratégicos, mediante políticas, estrategias y proyectos que garanticen el derecho a la vivienda, a la

movilidad, al agua, al espacio público y al bienestar de todas las personas, en un horizonte de planeación a 25 años.

Que, en este contexto, se propone el *Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero*, como un ordenamiento jurídico que regula la zonificación, usos y destinos del suelo de las localidades que integran el territorio del municipio; así como estrategias y acciones orientadas al desarrollo municipal, y que contienen temas fundamentales como movilidad, seguridad vial, equipamiento urbano, espacio público y gestión integral de riesgos. Que, para tales efectos, el Reglamento, se estructura en 5 (cinco) títulos, 14 (catorce) capítulos, 121 (ciento veintiún) artículos, y 7 (siete) artículos transitorios que regulan las acciones urbanísticas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el municipio.

Que el Reglamento es resultado del diagnóstico y análisis territorial del municipio, del proceso de planeación participativa, del diseño de estrategias territoriales, y del Modelo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establecidos en el *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero*.

Que el presente Reglamento del Plan define las disposiciones sobre la zonificación, usos y destinos del suelo en los asentamientos urbanos del municipio de Acapulco de Juárez; y por las consideraciones expuestas, los integrantes del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero; aprobaron en Sesión Ordinaria de Cabildo, número **xxxxx**, en el punto **xxxxx** del Orden del Día, el día **xxxxx** del mes de **xxxxxxxxxxxx** del año **xxxxx**, el siguiente:

REGLAMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

TÍTULO PRIMERO De las Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. El Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero, es de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Fijar las normas para planear y regular el ordenamiento territorial y el mejoramiento, conservación y crecimiento de los asentamientos humanos del municipio de Acapulco de Juárez;

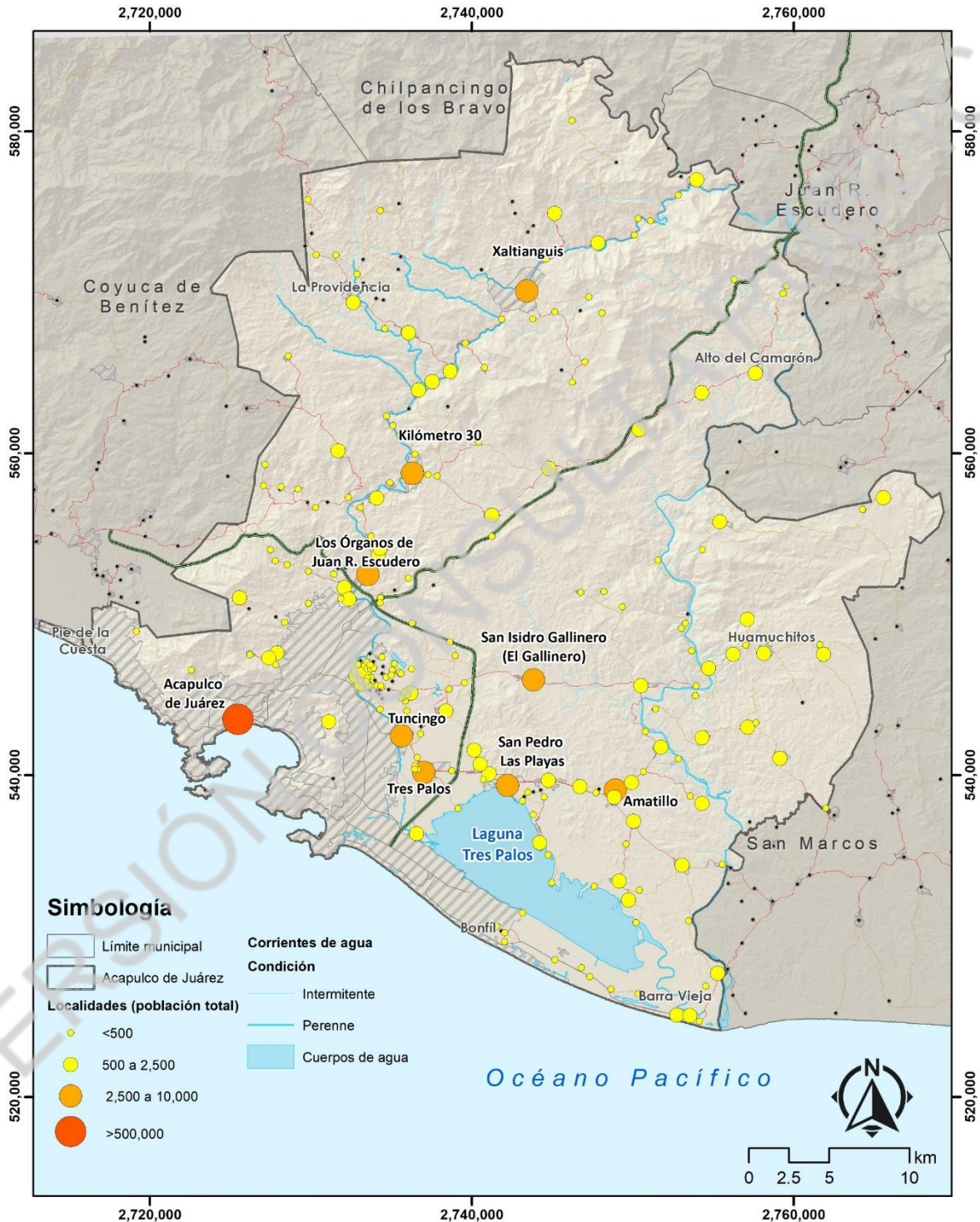
II. Instrumentar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, a través de la zonificación de los usos, destinos y reservas del suelo; y

III. Contener los lineamientos por medio del cual se llevará a cabo la regulación del desarrollo urbano en los asentamientos humanos en el municipio de Acapulco de Juárez.

Artículo 2. La determinación de las acciones urbanísticas de la administración pública municipal, las obras que se programen y sobre las que se establezcan los presupuestos; observarán las disposiciones que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, su Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, su Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, se encuentra enmarcado en el territorio del municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

Mapa 1: Instrumentación del Plan Municipal Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 4. Para efecto de este Reglamento se entiende por:

I. Acción urbanística: Los actos o actividades tendentes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, retotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes, comprendiendo la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

II. Área no urbanizable: Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un manejo sustentable. El Área No Urbanizable se normará por las determinaciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial o Local vigente, de conformidad con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

III. Área urbana. Corresponde a los asentamientos humanos urbanos y su entorno urbano, en donde se llevan a cabo actividades económicas muy diversificadas. Las localidades urbanas son aquellas cuya población es igual o mayor a 2,500 habitantes y menor de 15,000 habitantes.

IV. Área urbanizable: El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión. Está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura para el desarrollo. Son las reservas para el desarrollo urbano y las áreas consideradas de provisión urbana futura;

V. Área urbanizada: El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios. Es el área urbana actual, comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana; generalmente se constituye por lotes en las manzanas urbanas, con diferentes grados de consolidación y de servicios urbanos;

VI. Áreas de preservación: Las extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellas actividades que sean compatibles con la función de preservación. No podrán realizarse en ellas obras de urbanización. La legislación ambiental aplicable regula adicionalmente estas áreas;

VII. Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

VIII. Asentamientos humanos irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra y su grado de consolidación y urbanización;

IX. Ayuntamiento: el H. Ayuntamiento del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero;

X. Barrio: La zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;

XI. CADROC: La Comisión Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Municipio de Acapulco de Juárez;

XII. Centros de Población: El área que delimita los espacios y el núcleo urbano original de planeamiento, construcción y mayor atracción social, económica, política y cultural que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia a partir de la cultura que le dio origen, de conformidad con los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley;

XIII. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): La superficie de un terreno que debe dejarse libre de construcciones impermeables como techos y pavimentos, y destinarse a áreas verdes, jardines o arborización;

XIV. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El porcentaje máximo de la superficie del terreno que puede ser ocupada por la edificación en su planta baja o desplante;

XV. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): La superficie total máxima de construcción permitida en todo el predio, distribuyéndola en varios niveles; se expresa en número de veces, en relación con la superficie de desplante de la edificación;

XVI. Comité Técnico: El Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez;

XVII. Consejo Estatal: El Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero;

XVIII. Consejo Municipal: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez;

XIX. Conservación: La acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

XX. Constancia de Uso de Suelo: El documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, alturas, número de niveles de construcción, coeficientes de uso de suelo, porcentaje de área libre, compatibilidades y demás normas complementarias asignadas a un predio debido a su ubicación conforme al Plan de Desarrollo Urbano vigente;

XXI. Constitución Federal: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XXII. Constitución: La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero;

XXIII. Crecimiento urbano: La expansión espacial y demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población, o por ambos aspectos; esta expansión puede darse en forma anárquica o planificada;

XXIV. Crecimiento: La acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

XXV. Desarrollo sostenible: La promoción del desarrollo satisfaciendo las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, basado en factores como la economía, sociedad y medio ambiente para mejorar la calidad de vida de los guerrerenses;

XXVI. Desarrollo sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, tecnológico, económico, político y social que tiende a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana en las regiones y centros de población, previendo y garantizando la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades;

XXVII. Desarrollo urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

XXVIII. Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;

XXIX. EIM: El Estudio de Impacto de Movilidad (EIM) que es el instrumento que realizan las autoridades de los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de sus funciones, con el fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida de la ciudadanía en materia de movilidad y seguridad vial;

XXX. EIU: El Estudio de Impacto Urbano (EIU) es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento; con el propósito de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la población;

XXXI. Equidad e inclusión: Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos, y promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

XXXII. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;

XXXIII. Espacio edificable: El suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

XXXIV. Espacio público: Las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito;

XXXV. Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero;

XXXVI. Impacto ambiental: Las alteraciones en el medio ambiente, en todo o en alguna de sus partes, a raíz de la acción del hombre. Este impacto puede ser reversible o irreversible, benéfico o adverso;

XXXVII. Impacto urbano: La descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, natural, arqueológico o artístico del estado de Guerrero;

XXXVIII. Infraestructura: Los sistemas y redes de organización, distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluidas aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

XXXIX. Ley: La Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero;

XL. Ley de Ingresos: Ley Número 460 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026:

XLI. Ley Orgánica: La Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero;

XLII. TCUS: La Tabla de Compatibilidades de Usos del Suelo;

XLIII. Municipio: El Municipio de Acapulco de Juárez;

XLIV. Normas: Las Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero;

XLV. Plan: El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero;

XLVI. RAN: El Registro Agrario Nacional;

XLVII. Reglamento: El Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero;

XLVIII. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Acapulco de Juárez

XLIX. Sistemas Urbano Rural: Las unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

L. Suelo Urbano: El que constituye las zonas a las que el programa general clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el programa general para el suelo de conservación;

LI. Uso condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona homogénea están sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente. Es aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona homogénea o corredor, y de

cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad;

LII. Uso del suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;

LIII. Uso permitido: Los usos que caracterizan de una manera principal en una zona, se consideran compatibles con los usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación en la zona señalada. Es aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;

LIV. Uso prohibido: Los usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona homogénea donde se indican. Es aquel que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona homogénea correspondiente;

LV. ZOFEMAT: La Zona Federal Marítimo Terrestre establecida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; e incluye, los Terrenos Ganados al Mar (TGM);

LVI. Zona conurbada: El área urbana donde dos o más núcleos urbanos previamente independientes y contiguos han crecido hasta formar una sola unidad funcional y geográfica, compartiendo intereses y necesidades comunes;

LVII. Zona de protección: La faja de terreno inmediata a las presas, estructuras hidráulicas e instalaciones conexas, en la extensión que en cada caso fije la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de Acapulco de Juárez con base en la información oficial proporcionada por la CONAGUA, para su protección y adecuada operación, conservación y vigilancia;

LVIII. Zonificación primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias. En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación;

LIX. Zonificación secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos. En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación; y

LX. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

TÍTULO SEGUNDO

Del Marco de Regulación de la Propiedad

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 5. El Plan, su Reglamento y sus Normas, son de observancia obligatoria para todos los habitantes del Municipio; y en el Palacio Municipal, sede del Ayuntamiento, debe exhibir los

planos en lugar público, y expedir a costa de los particulares el número de copias que le sean solicitadas.

La administración pública municipal deberá impartir cursos de capacitación y actualización con la ayuda de colegios de profesionistas, instituciones académicas de educación superior y/o entes especializados en las disciplinas sobre edificación y desarrollo urbano, con apoyo del Consejo Municipal, sobre la instrumentación, control, evaluación y seguimiento del Plan, su Reglamento y sus Normas.

Artículo 6. Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las disposiciones del Plan, su Reglamento y sus Normas.

Artículo 7. Los Notarios y Fedatarios Públicos con facultades para ello, podrán autorizar el instrumento público de actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones y licencias que el Municipio expida en relación con la utilización o disposición de áreas o predios de conformidad con lo establecido en el Plan, su Reglamento y sus Normas, la Ley, y otras disposiciones aplicables; que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, una cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar el Plan, su Reglamento y sus Normas, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

Artículo 8. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, los Reglamentos Municipales de Construcción, de Fraccionamiento de Terrenos, de Protección Civil, de Tránsito y Vialidad. En caso de no existir, se aplicarán de manera supletoria los reglamentos estatales; la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557; y demás disposiciones normativas referentes a la edificación y el desarrollo urbano del Municipio.

Artículo 9. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen de propiedad, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten el Plan, su Reglamento y sus Normas, de conformidad con lo que establece el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Federal, y el artículo 178 fracción XVIII inciso "j" de la Constitución.

El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites del Centro de Población, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetarán a las disposiciones de los artículos 2 párrafo segundo, 63 al 72 y 87 al 89 de la Ley Agraria, la Ley, y el Plan, su Reglamento y sus Normas.

TÍTULO TERCERO

De la Regulación de Usos y Destinos del Suelo

CAPÍTULO I

De la Zonificación de Usos del Suelo

Artículo 10. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Municipio se instrumentará a través del Plan, su Reglamento y sus Normas.

Figura 1: Instrumentación del Plan, su Reglamentos y sus Normas



Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 11. El Plan determina las áreas específicas para el desarrollo urbano del Municipio, a través de la zonificación, la regulación de usos y destinos del suelo y el planteamiento de estrategias y acciones específicas para su ejecución.

Artículo 12. Los Usos son todas aquellas actividades que se pueden llevar a cabo en un predio, porque se encuentran permitidas dentro de la Zonificación Secundaria, y se determinan sus usos con la TCUS.

Artículo 13. Los Destinos son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios en los Centros de Población del Municipio, donde se ofrecen servicios públicos, tales como infraestructura, equipamiento urbano, espacios públicos, instalaciones especiales y las vías públicas para la movilidad.

Artículo 14. Las Reservas son áreas actualmente baldías, susceptibles a ser ocupadas a futuro para el desarrollo urbano de los Centros de Población del Municipio. Podrán declararse polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo con los objetivos previstos de dichos instrumentos.

Artículo 15. Podrán declararse polígonos para el desarrollo o aprovechamiento estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo al MOTU establecido en el Plan.

Artículo 16. La Zonificación de Usos del Suelo establece las reglas y condicionantes de ocupación espacial de los asentamientos humanos en el marco del territorio municipal. La normatividad debe permitir que se puedan desarrollar cada una de las determinaciones de las zonas homogéneas que, en conjunto, coadyuvarán para alcanzar el MOTU para el Municipio.

La Zonificación determina las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos del suelo, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

Artículo 17. La Zonificación del territorio municipal, por su grado de detalle, se clasifica en:

- I. Zonificación Primaria; y
- II. Zonificación Secundaria.

Artículo 18. La Zonificación Primaria determina las áreas que integran y delimitan el territorio municipal; comprendiendo las Áreas Urbanizadas, las Áreas Urbanizables y las Áreas No Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, Áreas Naturales Protegidas y la red de vialidades primarias; y que cumple con lo establecido en los artículos 49 y 65 de la Ley.

La clasificación de áreas para la Zonificación Primaria es la siguiente:

I. Área Urbanizada: Comprenden el suelo actualmente integrado al tejido urbano, conformado por usos y destinos urbanos consolidados o en proceso de consolidación, tales como vivienda, comercio, servicios, equipamiento e infraestructura urbana. Se caracterizan por la existencia de manzanas y lotes con distintos grados de consolidación y cobertura de servicios públicos;

Dentro de esta categoría se incluyen también los asentamientos humanos rurales y sus entornos agropecuarios inmediatos, en los cuales se desarrollan actividades económicas de carácter rural, en tanto forman parte funcional del sistema territorial municipal;

II. Área Urbanizable: Corresponden a suelo rústico o en breña susceptible de incorporarse al desarrollo urbano, que no cuenta total o parcialmente con infraestructura básica y equipamiento urbano;

Constituyen las reservas territoriales destinadas al crecimiento ordenado del área urbanizada existente y a la provisión de suelo para atender la demanda futura de vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura, conforme a horizontes de corto, mediano y largo plazo. Su incorporación al proceso de urbanización estará condicionada al cumplimiento de criterios de factibilidad técnica, ambiental, financiera y de mitigación de riesgos; y

III. Área No Urbanizable: Corresponden a aquellas superficies del territorio municipal que, por sus características ambientales, ecológicas, de riesgo o de valor estratégico, deben destinarse a la preservación y protección para garantizar el equilibrio ambiental y la sostenibilidad de los asentamientos humanos.

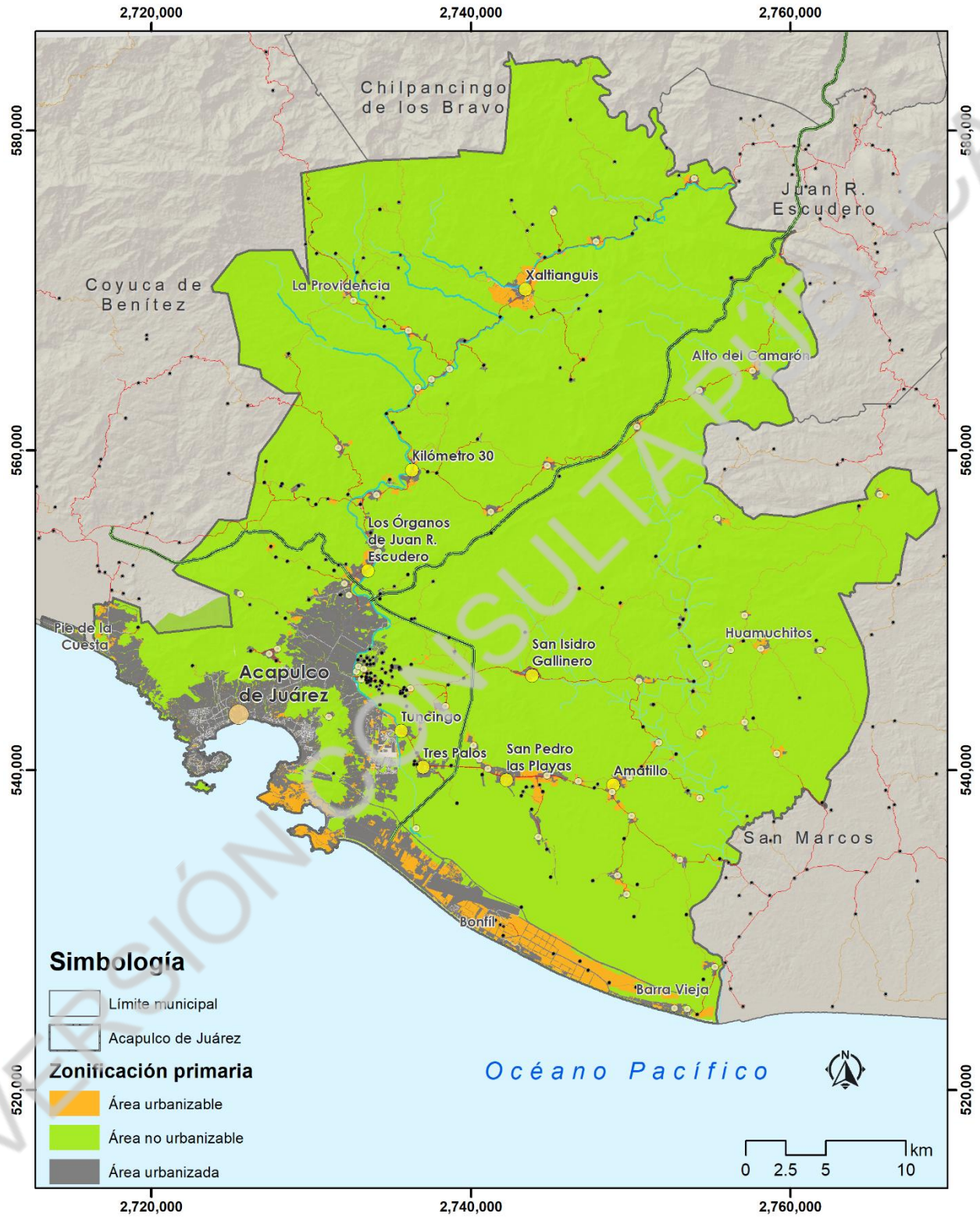
Estas áreas se encuentran restringidas, permitiéndose únicamente usos compatibles con la conservación, la restauración ecológica y la prestación de servicios de beneficio social de carácter colectivo, bajo criterios de manejo sustentable. Su regulación se sujetará a las determinaciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Local Participativo del Territorio del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero (POEL-Acapulco), en concordancia con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero, y demás disposiciones aplicables. Asimismo, comprenden los polígonos correspondientes al Área Natural Protegida denominada Parque Nacional El Veladero y a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT).

Tabla 1: **Clasificación de la Zonificación Primaria**

| CLASIFICACIÓN | HECTÁREAS | PORCENTAJE |
|-----------------------|-------------------|---------------|
| Áreas no urbanizables | 154,976.76 | 89.63 |
| Áreas urbanizables | 4,741.35 | 2.74 |
| Áreas urbanizadas | 13,191.58 | 7.63 |
| Total | 172,909.70 | 100.00 |

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Mapa 2: Zonificación Primaria del Plan



Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 19. La Zonificación Secundaria del Plan se fundamenta en el artículo 49 de la Ley. Esta zonificación está determinada para aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Artículo 20. La Zonificación Secundaria norma y regula los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del MOTU.

La Zonificación Secundaria se establece a través de los siguientes usos y destinos del suelo:

- I. Habitacional;
- II. Comercio;
- III. Zona industrial;
- IV. Equipamiento;
- V. Zona suburbana;
- VI. Zon turística;
- VII. Zona de lujo;
- VIII. Vialidades; y
- IX. Zona no urbanizable.

Artículo 21. El uso de suelo Habitacional se regula con base en el criterio de densidad neta urbana, expresada en número máximo de viviendas por hectárea (viv/ha) aplicable a cada manzana. La densidad base se determina a partir de las condiciones predominantes del tejido urbano existente y constituye el parámetro técnico para calcular el número máximo de viviendas que puede desarrollarse en cada predio, independientemente de la superficie del lote o de la tipología edificatoria.

En el uso habitacional, las subclasificaciones del uso habitacional y sus variables normativas, considerando su vinculación con los criterios de clasificación territorial previstos en la Ley de Ingresos; siendo los siguientes:

I. Zona media hasta 60 viv/ha: Áreas habitacionales urbanas con nivel intermedio de consolidación y dotación de infraestructura, identificadas en la Ley de Ingresos como zonas con valores catastrales medios, correspondientes a colonias consolidadas con servicios urbanos básicos y equipamiento cercano. Las variables normativas son:

- a) Densidad: de 31 y hasta 60 viviendas por hectárea;
- b) Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar de baja a mediana intensidad; posibilidad de desarrollos en condominio horizontal o vertical de baja altura;
- c) Infraestructura y servicios: Cobertura mayoritaria de agua potable, drenaje, energía eléctrica y vialidades pavimentadas; y

d) Compatibilidad de usos: Compatible con comercio de bajo impacto y servicios vecinales; se restringen actividades industriales o de alto impacto.

II. Zona popular hasta 100 viv/ha: Áreas habitacionales con predominio de vivienda de interés social o popular, identificadas en la Ley de Ingresos con valores catastrales accesibles y caracterizadas por procesos de consolidación progresiva y mayor intensidad de ocupación del suelo. Las variables normativas son:

a) Densidad: de 61 y hasta 100 viviendas por hectárea;

b) Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar compacta, dúplex, triplex y multifamiliar de mediana altura; posibilidad de régimen condominal,

c) Infraestructura y servicios: Infraestructura básica existente, con posibilidad de ampliación y mejoramiento; presencia de equipamiento básico (educación, salud, comercio local); y

d) Compatibilidad de usos: Comercio barrial y servicios básicos; restricción a usos que generen impactos ambientales o viales significativos.

III. Zona popular económica hasta 120 viv/ha: Áreas destinadas a vivienda de interés social o prioritario con mayor intensidad de ocupación, orientadas a facilitar el acceso a suelo urbanizado y vivienda asequible. En términos de la Ley de Ingresos, suelen corresponder a zonas con valores unitarios bajos o en proceso de regularización, pero sujetas a políticas de consolidación urbana. Las variables normativas son:

a) Densidad: de 101 y hasta 120 viviendas por hectárea,

b) Tipología edificatoria: Predominantemente multifamiliar en modalidad vertical u horizontal compacta; desarrollos en condominio de mediana altura;

c) Infraestructura y servicios: Requiere factibilidad técnica de servicios; prioritaria la incorporación a redes formales de agua, drenaje y electrificación; y

d) Compatibilidad de usos: Comercio y servicios de proximidad; integración con equipamiento urbano básico conforme a la NOM-002-SEDATU-2022; prohibición de usos industriales o de alto riesgo.

IV. Vivienda rural: Corresponde a los asentamientos humanos localizados fuera del centro de población consolidado, en suelo clasificado como rural, donde predominan actividades agropecuarias, forestales o de conservación. De acuerdo con la Ley de Ingresos y el Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, para el Municipio de Acapulco de Juárez, estas áreas suelen identificarse con valores unitarios de suelo diferenciados respecto del suelo urbano, atendiendo a su vocación productiva y menor disponibilidad de infraestructura. Las variables normativas son:

a) Densidad: Baja densidad, acorde con patrones dispersos de ocupación (generalmente inferior a 30 viv/ha, conforme a la caracterización rural del Plan);

b) Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada o agrupada de manera dispersa; se permiten edificaciones complementarias vinculadas a actividades productivas primarias;

c) Infraestructura y servicios: Cobertura parcial o progresiva de servicios básicos; soluciones individuales o comunitarias para agua, saneamiento y energía; y

d) Compatibilidad de usos: Compatible con actividades agropecuarias, forestales y de bajo impacto; restringida la instalación de usos urbanos intensivos o industriales.

Artículo 22. El uso de suelo Comercial comprende las zonas con mayor concentración de actividades económicas, comerciales y de prestación de servicios, incluyendo actividades de administración pública y privada, educación y salud, las cuales resultan funcionalmente compatibles entre sí. Estas áreas constituyen centralidades urbanas y corredores estratégicos para la dinámica económica municipal.

El uso comercial es compatible con uso habitacional de densidad media (hasta 60 viv/ha) y con uso habitacional condicionado, de acuerdo con la TCUS, permitiéndose la densificación habitacional bajo criterios de factibilidad de infraestructura, movilidad y mitigación de impactos urbanos; siendo los siguientes:

I. Zona comercial: Corresponde a áreas identificadas en la Ley de Ingresos como zonas con valores catastrales asociados a corredores y corredores urbanos de alta actividad económica, donde predominan establecimientos comerciales, oficinas corporativas, servicios financieros, equipamientos privados y públicos, y actividades terciarias de mediana y alta intensidad. Las variables normativas son:

a) Intensidad de uso del suelo: Alta concentración de actividades comerciales y de servicios; se permite mezcla de giros compatibles conforme a la tabla de usos;

b) Densidad habitacional compatible: Hasta 60 viviendas por hectárea en modalidad mixta, sujeta a factibilidad técnica y a la mitigación de impactos viales y urbanos;

c) Infraestructura requerida: Cobertura total de servicios urbanos (agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energía eléctrica, telecomunicaciones) y acceso a vialidades primarias o secundarias estructurantes; y

d) Restricciones y control de impactos: Regulación de niveles de ruido, horarios de operación, dotación de cajones de estacionamiento y medidas de movilidad sustentable; prohibición de actividades industriales de riesgo o alto impacto ambiental.

II. Habitacional con Comercio: Zona de uso mixto donde coexisten vivienda y actividades comerciales y de servicios de bajo y mediano impacto. En términos de la Ley de Ingresos, estas áreas suelen identificarse con valores intermedios que reflejan su carácter mixto, localizadas en vialidades secundarias, corredores urbanos y colonias consolidadas. Las variables normativas son:

a) Densidad habitacional máxima: Hasta 60 viviendas por hectárea, con posibilidad de densificación conforme a lineamientos del Plan;

b) Proporción de mezcla de usos: Integración de comercio en planta baja o en predios específicos; servicios compatibles con la función habitacional (oficinas, consultorios, comercio vecinal);

c) Infraestructura y movilidad: Requiere infraestructura urbana suficiente y accesibilidad vial adecuada; incorporación de criterios de movilidad peatonal y accesibilidad universal; y

d) Compatibilidad y condicionantes: Se excluyen giros de alto impacto, almacenamiento masivo o actividades que generen riesgo; sujeta a dictamen de impacto urbano cuando proceda.

Artículo 23. El uso de suelo Industrial comprende las áreas destinadas a instalaciones productivas, de transformación, almacenamiento y logística que requieren condiciones específicas de localización, comunicación, infraestructura especializada y control ambiental. Estas zonas deben ubicarse estratégicamente en relación con la red vial primaria y corredores logísticos, evitando conflictos con áreas habitacionales y turísticas.

Las actividades industriales deberán cumplir con la normatividad ambiental federal, estatal y municipal aplicable, así como con disposiciones en materia de protección civil, seguridad estructural y control de emisiones.

Las áreas identificadas en la Ley de Ingresos con valores catastrales diferenciados por su vocación productiva e industrial, destinadas a albergar establecimientos manufactureros, talleres especializados, centros de distribución y almacenamiento. Las variables normativas son:

1. Intensidad y tipo de actividad: Industria ligera y mediana preferentemente; la industria pesada o de alto riesgo deberá sujetarse a evaluación específica de impacto ambiental y urbano;

2. Coeficientes de ocupación y utilización: Determinados por el Plan en función de la capacidad instalada, requerimientos operativos y áreas de amortiguamiento;

3. Infraestructura especializada: Requiere factibilidad de suministro eléctrico de media o alta tensión, red hidráulica suficiente, drenaje industrial y conectividad directa a vialidades primarias o regionales; y

4. Condicionantes ambientales y de seguridad: Cumplimiento obligatorio de normas ambientales, manejo de residuos, control de emisiones y dictámenes de protección civil; establecimiento de franjas de amortiguamiento respecto de zonas habitacionales.

Artículo 24. El uso de suelo de Equipamiento comprende las áreas destinadas a la provisión de bienes y servicios públicos o privados de interés colectivo, orientados a satisfacer necesidades sociales, culturales, recreativas, administrativas, educativas, deportivas y de esparcimiento, contribuyendo a la estructuración del territorio y a la cohesión social.

El Equipamiento integra los siguientes usos:

1. Espacio público: Corresponde a zonas de uso común constituidas por espacios abiertos destinados al libre tránsito, recreación, convivencia y esparcimiento colectivo. Incluye la vía pública, plazas cívicas, jardines vecinales, parques de barrio y urbanos, áreas deportivas, áreas para ferias y exposiciones, juegos infantiles, así como la ZOFEMAT y playas, en los términos de la legislación aplicable. Las variables normativas son:

a) Accesibilidad y uso común: Son bienes de dominio público o de uso colectivo, de acceso libre y gratuito, sujetos a regulación municipal y federal en el caso de la ZOFEMAT y playas;

b) Dimensión y cobertura territorial: Su dotación deberá observar estándares de proximidad y superficie por habitante, conforme a criterios de planeación urbana y a la NOM-002-SEDATU-2022 cuando resulten aplicables;

c) Compatibilidad de usos: Se permiten actividades recreativas, culturales, deportivas y cívicas; se prohíben usos privativos permanentes o edificaciones que limiten su carácter público, salvo instalaciones complementarias autorizadas; y

d) Protección y regulación ambiental: En zonas costeras y áreas naturales, deberán observarse disposiciones ambientales, federales y estatales, garantizando la conservación de ecosistemas y la resiliencia climática.

II. Equipamiento urbano: Conforme a la NOM-002-SEDATU-2022, el equipamiento urbano se clasifica como el conjunto de inmuebles e instalaciones destinados a prestar servicios públicos o privados de interés colectivo, integrados en los instrumentos del Sistema General de Planeación Territorial. Se organiza en subsistemas tales como: educación, salud, cultura, deporte, asistencia social, seguridad, abasto, administración pública, entre otros. Las variables normativas son:

a) Clasificación funcional: Se estructura en subsistemas y niveles de servicio (básico, intermedio y regional), conforme a la terminología y criterios de la NOM-002-SEDATU-2022;

b) Jerarquía y radio de influencia: Determinación de cobertura territorial y población objetivo, atendiendo a estándares de proximidad y capacidad instalada;

c) Reserva territorial y compatibilidad: Debe garantizarse suelo suficiente para su localización estratégica; compatible con usos habitacionales y comerciales de bajo impacto; y

d) Factibilidad e infraestructura: Requiere disponibilidad de servicios urbanos, accesibilidad vial y cumplimiento de normas de seguridad estructural y protección civil.

Artículo 25. El uso de suelo en la Zona Suburbana comprende: Son áreas de transición entre el centro de población y el medio rural, articuladas por vialidades suburbanas. En estas zonas se permiten destinos de equipamiento y servicios básicos compatibles con las actividades productivas o comunitarias del entorno. Como regla general, no se autorizan nuevos desarrollos habitacionales formales fuera de los parámetros establecidos.

La Zona Suburbana integra los siguientes usos:

I. Zona Suburbana A hasta 100 viv/ha: Son asentamientos localizados en localidades rurales con traza irregular, baja consolidación urbana y dinámica demográfica expulsora hacia zonas urbanas, así como en la periferia del Área urbanizada. Las variables normativas son:

a) Densidad máxima: Hasta 100 viv/ha exclusivamente en áreas consolidadas o delimitadas por el Plan;

b) Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar de baja altura; crecimiento controlado;

c) Infraestructura: Servicios básicos parciales o progresivos; incorporación sujeta a factibilidad técnica; y

- d) Restricciones: No se permiten fraccionamientos urbanos formales; prioridad a regularización y consolidación.

II. Zona Suburbana B hasta 60 viv/ha: Son asentamientos en las localidades del medio rural que no podrán presentar una traza ortogonal y que difícilmente alcanzarán una consolidación urbana, debido a que la dinámica de población tiende a expulsarla hacia las zonas urbanas. Las variables normativas son:

a) Densidad máxima: Hasta 60 viv/ha;

b) Tipología: Predominantemente vivienda unifamiliar aislada;

c) Infraestructura: Cobertura limitada; soluciones individuales para servicios; y

d) Condicionantes: Prohibición de desarrollos habitacionales masivos; prioridad a preservación del entorno rural.

Artículo 26. El uso de suelo en la Zona Turística comprende las áreas destinadas prioritariamente al desarrollo de actividades vinculadas con el sector turístico, recreativo, hotelero, gastronómico, comercial especializado y de servicios complementarios, en congruencia con la vocación económica estratégica del municipio.

Estas zonas son compatibles con uso habitacional de baja densidad, bajo el parámetro de equivalencia de 3 cuartos de hotel por vivienda, permitiéndose tanto la densificación habitacional como el incremento de capacidad de hospedaje, siempre que exista factibilidad de infraestructura y cumplimiento de la normatividad ambiental, urbana y de protección civil aplicable.

La Zona Turística integra los siguientes usos:

I. Zona Turística A: Corresponde a las áreas de mayor consolidación y plusvalía turística del municipio, identificadas en la Ley de Ingresos con valores catastrales elevados por su localización estratégica, principalmente en la franja costera consolidada, corredores turísticos tradicionales y zonas hoteleras de alta concentración de servicios. Las variables normativas son:

a) Intensidad de aprovechamiento: Alta intensidad turística y habitacional controlada; predominan hoteles, condominios turísticos, comercio especializado y servicios recreativos;

b) Densidad y equivalencia hotelera: Baja densidad habitacional con posibilidad de incremento conforme a la relación de 3 cuartos de hotel por vivienda;

c) Infraestructura y servicios: Cobertura total de servicios urbanos, conectividad primaria, infraestructura turística especializada y equipamiento de escala regional; y

d) Condicionantes ambientales y urbanas: Sujeta a regulación federal en ZOFEMAT (cuando aplique), evaluación de impacto urbano y ambiental, así como medidas de resiliencia costera y gestión de riesgos.

II. Zona Turística B: Son las áreas con vocación turística en proceso de consolidación o expansión, reconocidas en la Ley de Ingresos municipal con valores catastrales intermedios

respecto de la Zona Turística A. Incluye corredores emergentes, segundas líneas de playa y zonas complementarias al sistema turístico principal. Las variables normativas son:

a) Intensidad de aprovechamiento: Media intensidad turística y habitacional, promoviendo desarrollos hoteleros, villas, condominios y servicios recreativos;

b) Densidad y equivalencia hotelera: Aplicación de la relación de hasta 3 cuartos de hotel por vivienda, sujeta a factibilidad técnica;

c) Infraestructura: Requiere ampliación progresiva de servicios, equipamiento y conectividad; prioritaria la planeación integral para evitar sobrecargas; y

d) Restricciones y control: Obligatoria evaluación de impacto urbano y ambiental para proyectos de mediana y gran escala; mitigación de impactos viales y paisajísticos.

Artículo 27. El uso de suelo en la Zona de Lujo comprende las áreas destinadas a desarrollos de alta plusvalía, orientados a segmentos residenciales y turísticos de alto poder adquisitivo, caracterizados por baja densidad, alta calidad urbana, control de accesos y estándares superiores de infraestructura.

La Zona de Lujo integra los siguientes usos:

I. Zona de Gran Turismo: Son las áreas reconocidas en la Ley de Ingresos con los valores catastrales más altos del territorio, asociadas a desarrollos hoteleros de categoría superior, resorts, complejos turísticos integrales, marinas, campos de golf y equipamiento recreativo exclusivo. Las variables normativas son:

a) Intensidad de uso: Desarrollo turístico de alto nivel, con edificaciones de calidad superior y baja ocupación del suelo;

b) Densidad habitacional y hotelera: Baja densidad residencial; proyectos hoteleros sujetos a coeficientes de ocupación específicos y estándares internacionales;

c) Infraestructura especializada: Servicios urbanos de alta capacidad, infraestructura privada complementaria y accesos controlados; y

d) Condicionantes ambientales y paisajísticas: Protección estricta del entorno natural, integración paisajística obligatoria y cumplimiento de normatividad ambiental federal y estatal.

II. Zona Residencial hasta 33 viv/ha: Son las

áreas habitacionales de alta calidad urbana, identificadas en la Ley de Ingresos con valores catastrales elevados, destinadas predominantemente a vivienda unifamiliar o condominios horizontales de baja densidad. Las variables normativas son:

a) Densidad máxima: Hasta 33 viviendas por hectárea;

b) Tipología edificatoria: Vivienda unifamiliar aislada, residencial en condominio horizontal o vertical de baja altura;

c) Infraestructura y equipamiento: Cobertura total de servicios urbanos, vialidades locales de baja intensidad y equipamiento selectivo; y

d) Compatibilidad y restricciones: Se permiten servicios complementarios de bajo impacto; prohibición de usos comerciales o industriales que alteren el carácter residencial exclusivo.

Artículo 28. El uso de suelo de Vialidad comprende el conjunto integrado de vías de uso común que conforman la traza urbana, que su diseño debe cumplir los principios de movilidad urbana como un derecho humano.

Artículo 29. El uso de suelo en la Zona No Urbanizable son las determinaciones de política pública territorial para estas zonas se normarán por el POEL-Acapulco. Sin embargo, el Plan, establece las consideraciones que justifican la necesidad de mantenerlas como no urbanizables, con la finalidad de garantizar la sustentabilidad y competitividad de los asentamientos humanos, para los siguientes casos:

I. Área Natural Protegida: Son las zonas del territorio municipal en la que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieran ser protegidas, conservadas y/o restauradas, y en la que se cuenta con un decreto o declaratoria oficial para su protección.

Estos territorios se encuentran considerados mediante declaratorias dentro del Sistema de Áreas Naturales Protegidas del Estado de Guerrero. Estas áreas prestan servicios ambientales, tienen elementos únicos paisajísticos y/o culturales, o se caracterizan por albergar especies endémicas. Se cuenta en el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial (MOET) con un total de 3 Unidades de Gestión Ambiental (UGAs), correspondientes al Parque Nacional El Veladero, abarcando una superficie de 3,617.41 hectáreas y el Parque Estatal Bicentenario con una superficie de 30.50 hectáreas;

II. Aprovechamiento Sustentable: Política ecológica asignada a aquellas zonas que por sus características son aptas para el uso y manejo de los recursos naturales, conforme a la capacidad de carga, promoviendo actividades que tengan el menor impacto negativo con base a los indicadores de la autoridad competente. Se reorientarán las actividades productivas conforme a los umbrales de los recursos naturales existentes.

Las actividades que se desarrollen dentro de esta política serán en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y condicionadas de acuerdo con las características de la zona. Se cuenta con un total de 27 UGAs, dentro de las cuales destacan el grupo de aprovechamiento sustentable para localidades rurales y urbanas con un total de 6 UGAs y una superficie de 21,766 hectáreas, no obstante, la política ambiental para aprovechamiento sustentable para actividades agrícolas de temporal comprende una superficie de 25,428 hectáreas, con un total de 15 UGAs;

III. Cuerpos de Agua: Son las áreas que ocupan los cuerpos de agua en sus niveles de capacidad máximos, aun en algunas épocas del año no alcancen ese nivel;

IV. Preservación: Política ecológica que tiene como objetivo mantener las estructuras, procesos y los servicios ambientales en áreas donde el grado de deterioro no alcanza niveles significativos y cuyos usos actuales o propuestos son de bajo impacto en estas áreas. La prioridad es reorientar la actividad productiva hacia los aprovechamientos sustentables de los recursos naturales, reduciendo o anulando las actividades productivas que implican cambios negativos en el uso de suelo actual.

Las actividades que se desarrollen dentro de esta política deberán garantizar la conservación de los recursos naturales, permitiendo aquellas que tengan un bajo impacto en el ambiente y no degraden la vegetación y el suelo. Se cuenta con un total de 23 UGAs, dentro de estos destacan el grupo de conservación ecológica en cuenca media con un total de 11 UGAs y una superficie de 19,828.98 hectáreas, seguido del grupo de conservación ecológica en cuenca alta, con 15,868.13 hectáreas, con un total de 7 UGAs;

V. Protección: Política asignada a las UGA que, dadas sus características de biodiversidad, extensión, bienes y servicios ambientales, tipos de vegetación o presencia de especies con algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010, hacen imprescindible salvaguardar la permanencia de ecosistemas nativos relevantes. En estas UGA se busca asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos ecológicos.

Quedan prohibidas las actividades productivas y nuevos asentamientos humanos; se permitirá la realización de actividades de educación ambiental y turismo de bajo impacto ambiental que no impliquen modificación de las características o condiciones originales de los ecosistemas y que formen parte de los usos y costumbres de la población local. En el MOET se tiene un total de 15 UGAs con la política de protección, dentro de las cuales destaca el grupo de protección ecológica en cuenca alta con un total de 4 UGAs y una superficie de 16,578.01 hectáreas, seguido del grupo de protección ecológica en cuenca media, con 5,212.23 hectáreas, con un total de 5 UGAs;

VI. Restauración: Política ecológica dirigida a zonas que han sufrido cambios estructurales en los ecosistemas y presentan un alto grado de fragmentación por la masificación de actividades antropogénicas o de cambio climático.

En los territorios asignados a esta política, se promueve la aplicación de programas y actividades encaminados a recuperar o minimizar las afectaciones producidas que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales inherentes. Dependiendo del grado de recuperación del ecosistema en futuras actualizaciones del presente instrumento se asignará alguna otra política ya sea de protección, conservación o aprovechamiento sustentable, una vez que los recursos naturales identificados como susceptibles a restaurar hayan alcanzado un estado adecuado para cumplir sus funciones ecológicas.

En el territorio municipal, se identifican un total de 34 UGAs a las cuales se asignó una política de restauración. Entre estas, resalta el grupo dedicado a la restauración ecológica en la cuenca media, que comprende 11 UGAs con una extensión total de 21,679.39 hectáreas. De manera similar, se distingue el conjunto destinado a la restauración ecológica en la cuenca alta, que cubre una superficie de 14,055.48 hectáreas distribuidas en 8 UGAs.

Es importante señalar que, como consecuencia de los daños ocasionados por el huracán Otis, algunas UGAs a las cuales previamente se había asignado una política de protección, se transformaron en UGAs de restauración para mitigar los impactos sufridos;

VII. ZOFEMAT: La ZOFEMAT, los TGMA y playas colindantes al mar y bahías, son de alto valor paisajístico y natural, que dan sustento a la actividad económica de especialización de la ciudad, el Turismo. Atendiendo la inclusión y equidad para los que habitan y visitan Acapulco, se consideran los accesos públicos, la ZOFEMAT y las playas como parte del Espacio Público, por lo que podrán disfrutarse por toda persona sin más limitaciones, como se establece en el artículo 33 del presente Reglamento; y

VIII. Zona de Riesgo No Tolerable: Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones del 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 lotificado o fraccionado el suelo urbano.

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.

Tabla 2: **Clasificación de la Zonificación Secundaria**

| CLASIFICACIÓN | SUBCLASIFICACIÓN | HECTÁREAS | PORCENTAJE |
|---------------------|---|-------------------|---------------|
| Habitacional | Zona media hasta 60 viv/ha | 2,631.09 | 1.52 |
| | Zona popular hasta 100 viv/ha | 949.96 | 0.55 |
| | Zona popular económica hasta 120 viv/ha | 1,688.46 | 0.98 |
| | Vivienda rural | 1,766.90 | 1.02 |
| Comercio | Zona comercial | 602.26 | 0.35 |
| | Habitacional con Comercio | 281.98 | 0.16 |
| Zona industrial | Industria | 193.05 | 0.11 |
| Equipamiento | Espacio público | 326.56 | 0.19 |
| | Equipamiento urbano | 1,392.72 | 0.81 |
| Zona suburbana | Zona Suburbana A hasta 100 viv/ha | 756.55 | 0.44 |
| | Zona Suburbana B hasta 60 viv/ha | 1,010.15 | 0.58 |
| Zon turística | Zona Turística A | 1,414.07 | 0.82 |
| | Zona Turística B | 1,169.59 | 0.68 |
| Zona de lujo | Zona de gran turismo | 406.12 | 0.23 |
| | Zona residencial hasta 33 viv/ha | 400.10 | 0.23 |
| Vialidades | Vialidad | 2,943.51 | 1.70 |
| Zona no urbanizable | Área Natural Protegida | 3,647.90 | 2.11 |
| | Aprovechamiento sustentable | 35,103.88 | 20.30 |
| | Cuerpos de agua | 6,336.96 | 3.66 |
| | Preservación | 42,095.61 | 24.35 |
| | Protección | 25,458.05 | 14.72 |
| | Restauración | 41,974.46 | 24.28 |
| | ZOFEMAT | 180.28 | 0.10 |
| | Zona de riesgo no tolerable | 179.49 | 0.10 |
| Total | | 172,909.70 | 100.00 |

Fuente: Elaboración propia, 2026.

CAPÍTULO II

De la Regulación de Usos y Destinos del Suelo

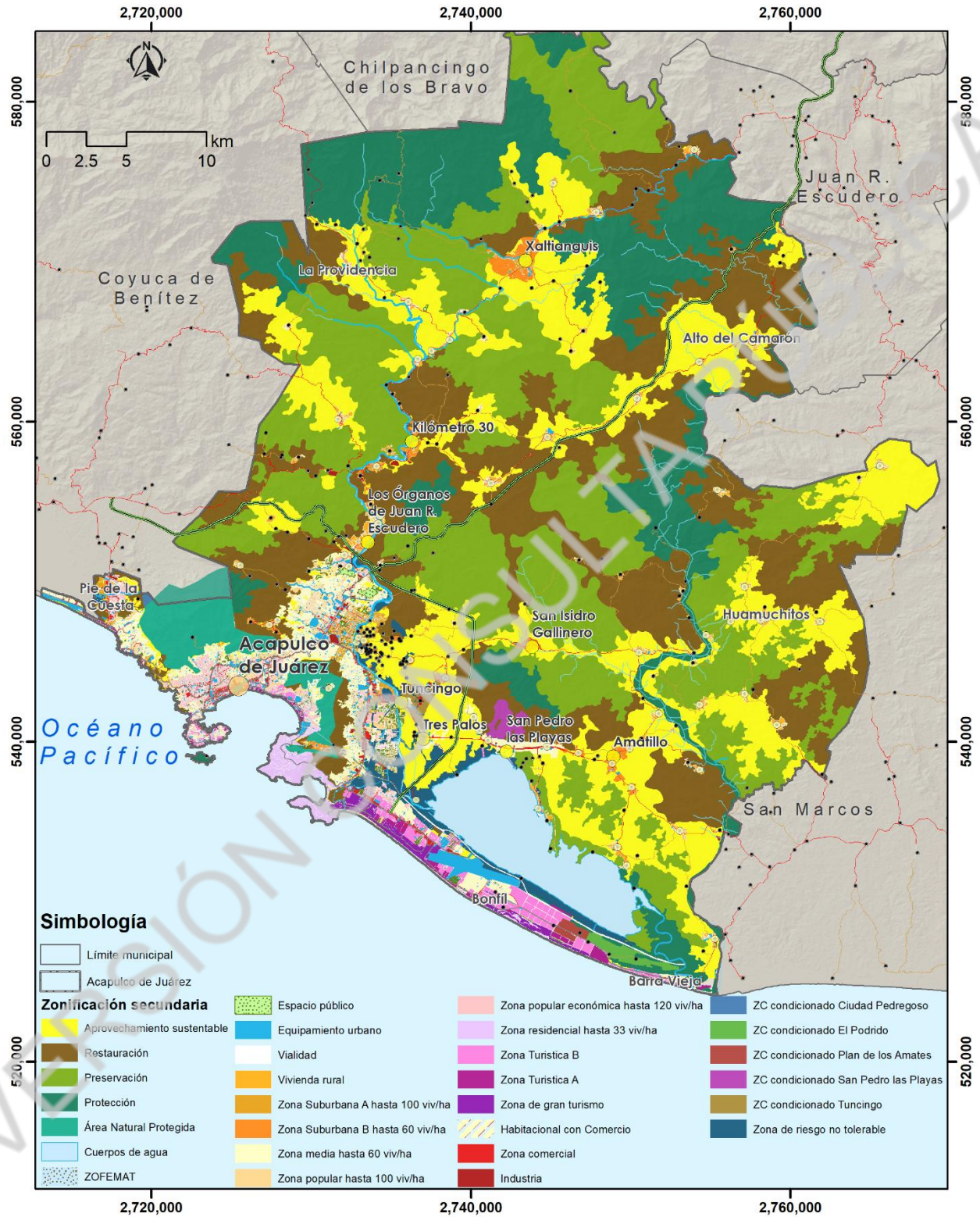
Artículo 30. La Zonificación para un predio, para efecto de la instrumentación del Plan a un predio determinado, se deberán aplicar las determinaciones de los mapas de la estrategia del Plan.

La estrategia de Zonificación Secundaria de los mapas E-00 y E-00, se aplicarán las compatibilidades y condicionantes de la TCUS.

En el caso de los predios que les corresponda más de una Zonificación de uso del suelo sobre el mismo predio, se aplicará la Zonificación que represente el mayor porcentaje del tamaño del predio.

VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA

Mapa 3: Zonificación Secundaria del Plan



Fuente: Elaboración propia, 2026.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|---|
| | Restaurantes con venta de cerveza, vinos y licores en los alimentos | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X | |
| | Restaurant-Bar | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Snack-Bar; venta de bebidas alcohólicas al coqueo o en envase abierto, con pequeñas cantidades de alimentos para el acompañamiento de las bebidas y con acceso prohibido a menores de edad. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X | |
| | Bares | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Discotecas y antros. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Centros nocturnos | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Spa con venta de cerveza, vinos y licores | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Establecimientos con venta de Bebidas alcohólicas preparadas para llevar | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X | |
| | Tiendas de conveniencia con venta de cerveza, vinos y licores, en botella cerrada de cadena nacional, en: | a. Zona rural | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| b. Zona Urbana. | | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| c. Zona Turística. | | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Depósito de cerveza. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Restaurant-Bar que opere en franquicia o cadena. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Restaurante de cadena nacional o internacional. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Depósito de cerveza con franquicia o cadena. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Club con venta de bebidas alcohólicas. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Mini súper con venta de cerveza, vinos y licores en botella cerrada con franquicia | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Licencia de venta de cerveza, vinos y licores en tienda departamental o supermercado de presencia nacional o internacional. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Agencia de venta de cerveza | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Agencia de vinos y licores | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Distribución en el territorio municipal de agencia o sub agencia de marca cervecera nacional o internacional, mediante sistema de red general de reparto utilizando la vía pública del Municipio, así como el estacionamiento en la misma, dentro de su proceso de enajenación. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Distribución en el territorio municipal de agencia o sub agencia de marca de vinos y licores nacional o internacional, mediante sistema de red general de reparto, utilizando la vía pública del Municipio, así como el estacionamiento en la misma, dentro de su proceso de enajenación. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Salones y Jardines para eventos sociales que ofertan banquetes y bebidas alcohólicas en Zona Urbana Turística. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Salones y Jardines para eventos sociales que ofertan banquetes y bebidas alcohólicas en zona Urbana. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| | Centros de Entretenimiento familiar, con variedad de máquinas de videojuegos, billares, boliche, gotcha, diversiones, atracciones y actividades, que operan mediante fichas y/o tarjetas recargables, con o sin área de fiesta para niños, con venta de Snack, bebidas alcohólicas y alimentos. | C | C | C | C | O | O | X | X | X | C | C | O | O | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| Normal Tipo 1 (Servicios) | a) Cajeros automáticos: Banca Múltiple. b) Cajeros automáticos: Cajas de Ahorro. c) Cajeros automáticos- pago de servicios diversos. d) Cajeros automáticos / similares en general. | O | O | O | O | O | O | O | O | O | O | O | O | O | O | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| Normal Tipo 2 (Servicios y comercio) | a) Oficinas centrales de establecimientos comerciales de franquicia o cadena regional, nacional o internacional. b) Hospederías. c) Otros no clasificados. d) Venta de accesorios celulares. e) Locales comerciales y/o módulos de entrega de mercancías derivado de plataformas digitales y/o redes sociales. f) Club de nutrición. | C | O | O | O | O | O | X | X | O | O | C | C | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| Mediano Impacto Tipo A (Comercio) | a) Tienda departamental y/o supermercados de cadena con presencia nacional o internacional de más de 1,500 m ² b) Distribución de muebles de franquicia o cadena regional o nacional de más 1,500 m ² c) Tienda departamental especializada en materiales para la construcción y/o decoración en tiendas de auto servicio de cadena con presencia nacional o internacional de más 1,500 m ² | X | O | O | C | O | O | C | X | X | O | O | O | O | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| Mediano Impacto Tipo B (Servicios de intermediación crediticia) | a) Banca Múltiple: Sucursal Bancaria. b) Banco o sucursal bancaria. c) Otros Servicios de Intermediación Crediticia. d) Servicios relacionados con Intermediación crediticia. | X | O | O | C | O | O | O | X | X | O | O | O | O | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |
| Mediano Impacto Tipo C (Comercio y servicios) | a) Comercio en General: Distribuidora de cadena Nacional. b) Comercio al por mayor de pan, pasteles y/o galletas de presencia nacional/internacional o transnacional con red de reparto y venta utilizando vía pública. c)Tienda departamental y/o supermercados de cadena con presencia nacional o internacional hasta 1,500 m ² d) Centro y/o venta de atención a clientes de empresas de telefonía convencional o telefonía celular o convencional, así como de servicios relacionados de presencia nacional o transnacional con superficies mayores a 150 m ² . e) Comercio al por mayor de botanas y frituras de presencia Nacional/Internacional o transnacional con red de reparto y venta utilizando vía pública. f) Comercio al por mayor de leche y otros productos lácteos de presencia Nacional/Internacional o transnacional con red de reparto y venta utilizando vía pública. g) Tienda departamental especializada en materiales para la | X | O | O | C | O | O | O | X | O | O | O | O | O | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | X | C1 | X |

II. Se prohíbe el acceso de vehículos motorizados como cuatrimotos, vehículos de doble tracción o vehículos similares, y actividades que pongan en peligro la integridad física de las personas en los accesos públicos, ZOFEMAT y playas;

Para dar cumplimiento a esta restricción, el Municipio se coordinará con las dependencias federales encargadas de resguardar los TGM, la ZOFEMAT y las playas; así como, de quien determina la utilización de los vehículos para servicios de limpieza de las playas y la ZOFEMAT, cumpliendo con lo que establece el Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, ZOFEMAT y TGM;

III. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito y que se realicen en áreas que no cuenten con concesión, a excepción de aquéllas que apruebe el Municipio atendiendo lo que establece el Plan, su Reglamento y sus Normas;

IV. Los concesionarios deberán cumplir con el Plan, su Reglamento y sus Normas, y el Reglamento de Imagen Urbana en la ZOFEMAT del Municipio; y

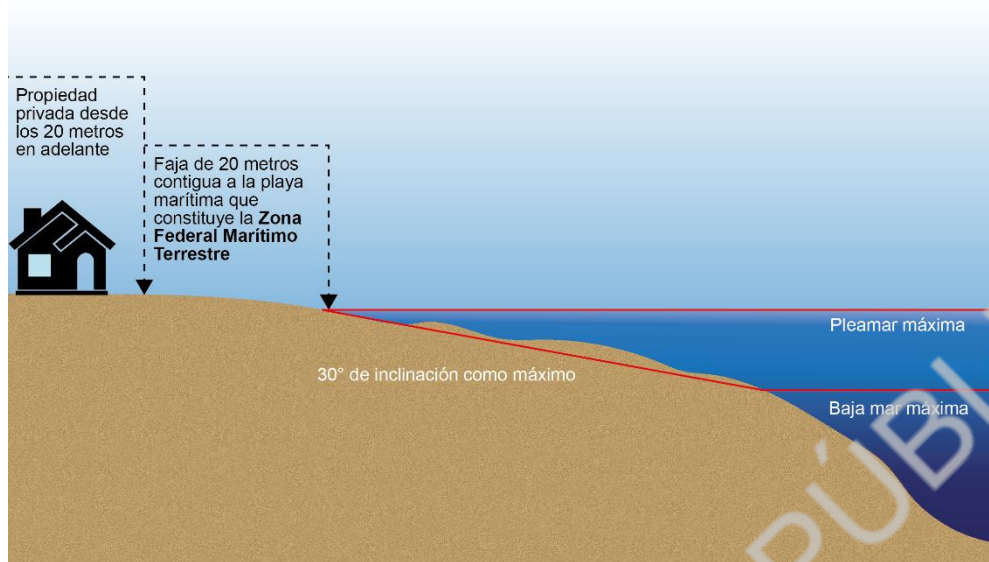
V. Los acuerdos de coordinación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), la Capitanía de Puerto, la Secretaría de Turismo Municipal, la Policía Turística Municipal, la Promotora Turística de Guerrero (PROTUR), y demás instancias vinculadas a regular los accesos públicos a la ZOFEMAT, los GTM, las playas y el mar, será de manera transparente a través de Convocatorias del Municipio.

Artículo 34. El Municipio a través del Plan, su Reglamento y sus Normas, regulará las propiedades colindantes a la ZOFEMAT y los TGM en su uso, potenciando la densidad para cuartos de hotel, estableciendo densidad baja para uso habitacional, considerando el valor paisajístico excepcional con que cuentan los inmuebles, siendo vigilante para evitar acciones en perjuicio del medio ambiente, ordenamiento urbano y paisaje de los acantilados.

Artículo 35. El Municipio en coordinación con los órdenes de gobierno federal y estatal, podrá implementar propuestas para mejorar las características físicas de la ZOFEMAT, en la promoción y preservación de ventanas ecológicas, la elaboración de proyectos para mejoramiento del espacio público abierto como malecones, plazuelas, corredores culturales e instalación de atractivos turísticos como fuentes, esculturas, jardinería, pérgolas, iluminación, entre otros, en armonía con un paisaje integral y tropical.

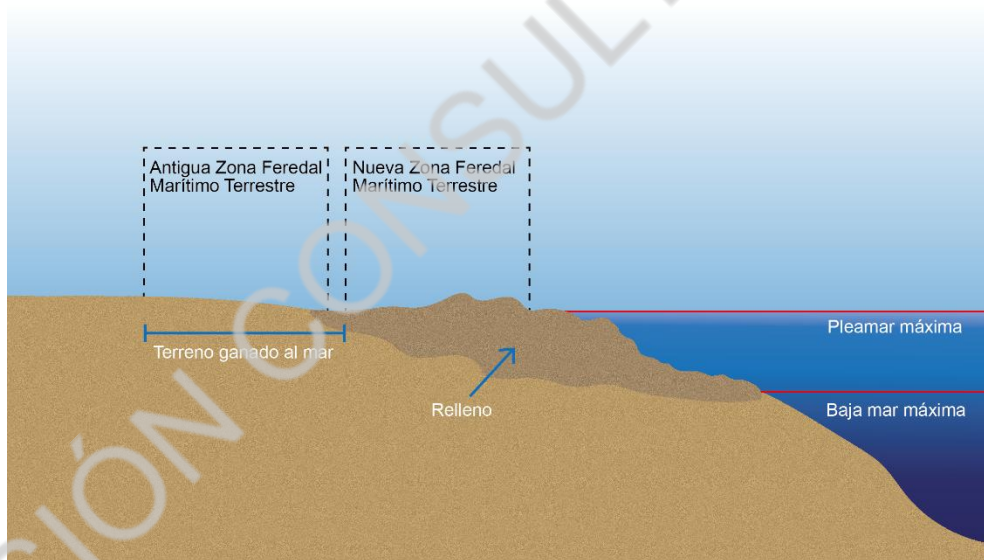
Artículo 36. Las concesiones, destinos o permisos autorizados por SEMARNAT no crean derechos reales en favor de sus titulares, únicamente otorgan el derecho de uso, aprovechamiento y explotación de la ZOFEMAT y los TGM; por lo que deberán cumplir con las disposiciones vigentes sobre desarrollo urbano; así como, con los lineamientos que establezcan los programas maestros de control y aprovechamiento de la ZOFEMAT.

Figura 2: Perfil de la costa cuando existe la franja de ZOFEMAT (constante)



Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en datos de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, "¿Qué es la Zona Federal Marítimo Terrestre?", Gobierno de México, 2016. Recuperado de: <https://www.gob.mx/profepa/acciones-y-programas/que-es-la-zona-federal-maritimo-terrestre-56672>

Figura 3: Perfil de la costa cuando existe la franja de TGM (variable)



Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en datos de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, "¿Qué es la Zona Federal Marítimo Terrestre?", Gobierno de México, 2016. Recuperado de: <https://www.gob.mx/profepa/acciones-y-programas/que-es-la-zona-federal-maritimo-terrestre-56672>

Artículo 37. Los terrenos colindantes a la ZOFEMAT y los TGM, adicional a las restricciones establecidas por la SEMARNAT, deberán considerar las siguientes restricciones de construcción en su frente a playa o acantilados:

I. Sector Anfiteatro: En zona de acantilados 10 (diez) metros y en zona de playa 20 (veinte) metros;

II. Sector Pie de la Cuesta: En zona de acantilados 10 (diez) metros y en zona de playa 20 (veinte) metros; y

III. Sector Diamante: En zona de acantilados 15 (quince) metros y en zona de playa 30 (treinta) metros.

En estas áreas de restricción sólo se permiten albercas, palapas, espacios recreativos sin construcción y jardines. Esta superficie se considerará dentro de la superficie de área libre que marque la Zonificación.

La Secretaría, en la Congruencia de Uso de Suelo, señalará el uso congruente aplicable en la ZOFEMAT y los TGM, en razón de la zonificación del predio colindante establecida en el Plan, indicando el área libre de la ZOFEMAT que establece la Zonificación que no deberá ser concesionada.

En el área concesionada de la ZOFEMAT y los TGM, solamente se permitirá desarrollar un nivel, para lo cual la construcción será únicamente de materiales naturales (madera, palapas o similares) y soluciones con vegetación endémica.

No se expedirá Congruencia de Uso de Suelo con superficie colindante a la franja de playa, deberá conservarse una franja de 6 (seis) metros mínimo de la ZOFEMAT, a partir de la pleamar máxima, la cual deberá permanecer libre de todo tipo de instalaciones, mobiliarios, elementos fijos, desmontables y otros.

Artículo 38. La protección y conservación de los acantilados en los límites de la ZOFEMAT, tratándose de costas que carezcan de playas y presenten formaciones rocosas o acantilados, la SEMARNAT determinará la delimitación de la ZOFEMAT.

En consecuencia, la SEMARNAT es la dependencia competente para establecer los requisitos para el uso y aprovechamiento de las playas, la ZOFEMAT y los TGM.

Los acantilados ubicados entre el límite de la ZOFEMAT y el límite del mar, se clasifican dentro de la Zonificación, en complemento con lo indicado en el artículo 86 (45) del presente Reglamento.

Artículo 39. En la ZOFEMAT solo se permitirán usos y destinos del suelo que aplican para los usuarios en general y a las concesiones correspondientes.

La ZOFEMAT se encuentra en las atribuciones del ámbito federal en su uso, aprovechamiento y autorización; los giros y actividades en su uso se regulan por el Plan, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo siguiente:

I. Espacio Público (EP): Zona destinada al libre tránsito, predominando el uso y destino para el aprovechamiento del espacio natural que promueva la convivencia y la recreación;

II. Ventana Ecológica (VE): Espacios abiertos que promueven la vista hacia la ZOFEMAT, la playa, la circulación del aire, actividades deportivas, recreativas, pesca, malecones, ciclovías y paseos peatonales, preservando en todo momento el medio ambiente;

III. Espacio Público para Usos Mixtos (EPUM): Zonas con tolerancia para desarrollar actividades de servicios, comercios, gastronómicas, de alimentos y bebidas; y se evalúa permitirlo en horario nocturno, promoviendo la preservación de la ZOFEMAT y los espacios naturales;

IV. Espacio Público con Servicios (EPS): Zonas que, por el aforo de personas, requieren de servicios básicos como sanitarios, pequeños comercios, alimentos y bebidas, deportes acuáticos y buceo;

V. Espacio Público Turístico y Recreativo (EPTR): Zonas para desarrollar oferta de servicios turísticos y recreativos; y

VI. Zona de Acantilados (ZA): Espacios accidentados sin accesibilidad que son apreciados desde el mar como los acantilados.

Artículo 40. Las concesiones en la ZOFEMAT deberán ser congruentes con el Uso de Suelo establecido en el Plan. El uso y aprovechamiento se ajustará a la superficie concesionada sin invadir de forma aérea sus colindancias con volados, marquesinas u otro elemento que extralimite el área en concesión.

Artículo 41. La altura máxima en instalaciones y edificaciones temporales en concesiones ubicadas en la ZOFEMAT, emplearán sistemas constructivos desmontables o prefabricados; respetando una altura máxima de 9 (nueve) metros en techumbres inclinadas y de 7 metros en cubiertas planas. No se permiten mezanines.

Artículo 42. Las Licencias de Construcción permitidas en áreas concesionadas, deberán cumplir con el Plan, su Reglamento y sus Normas, y con el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez; debiendo obtener la Licencia de Construcción, previa al inicio de trabajos.

Artículo 43. Las áreas con concesión en la ZOFEMAT que no cuenten con frente a la vía pública, se exentarán del trámite de la Constancia de Alineamiento Oficial, debiendo presentar un plano del levantamiento topográfico con coordenadas UTM y cuadro de construcción, y planos arquitectónicos representados gráficamente en el interior de la superficie concesionada.

Artículo 44. Los lineamientos de diseño para la ZOFEMAT, deberán cumplir con las características de Playa Incluyente, siendo concebidas para personas en situación de vulnerabilidad; y en general, una playa para todos, implementando estrategias de diseño, planeación y proyecto previo a la realización de cualquier tipo de obra, actividad o instalaciones.

Artículo 45. La publicidad en anuncios en la ZOFEMAT deberá ser con bajo impacto visual, con materiales regionales e iluminación con baja intensidad, debiendo apegarse a las disposiciones que establece el Reglamento de Anuncios para el Municipio de Acapulco de Juárez. No se permite la instalación de anuncios espectaculares o mayores de 5 (cinco) metros cuadrados.

Artículo 46. El Comité Técnico en colaboración con el Consejo Municipal y la Secretaría, aprobará los lineamientos, las dimensiones, materiales a emplear en la imagen para la publicidad fija y temporal en la ZOFEMAT.

Artículo 47. El Municipio tendrá atribuciones para establecer la imagen del mobiliario de playa en la ZOFEMAT, privilegiando el empleo de materiales regionales como palapas, pérgolas, sillas y mesas de madera, módulos para salvavidas y botes de basura ocultos en contenedores del mismo material y tipología, exhortando a los concesionarios a estandarizar el tipo de materiales e imagen, evitando el uso de mobiliario de playa a base de sombrillas y toldos de lona con estructura metálica.

Artículo 48. El mobiliario deberá contar con características de imagen, calidad y orden; debiendo permanecer en las zonas concesionadas con su debido mantenimiento, higiene y cuidado. No se permitirá el resguardo o almacenamiento de mobiliario de playa sobre la franja de arena en perjuicio de la imagen colectiva.

Artículo 49. Los Accesos Públicos a la ZOFEMAT y a la playa, deberán ser francos, estando en contacto directo entre la vía pública y la zona federal, mediante vialidades o andadores; serán considerados espacio público y deberán permanecer despejados de instalaciones fijas o provisionales que no cuenten con permiso expreso del Municipio.

En su caso, las personas e instalaciones fijas o provisionales, podrán ser retiradas por el Municipio usando la fuerza pública, previo convenio de coordinación con las autoridades competentes.

CAPÍTULO IV **De los Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana**

Artículo 50. La Secretaría establecerán normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello, se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

Se considera como parte integrante del anuncio, las estructuras, construcción o edificación en donde se fije, instale o coloque el mensaje a que se refiere el párrafo anterior.

Se clasifican por su ubicación:

- I. De fachadas, muros, paredes, bardas o tapias;
- II. De vidrieras, escaparates y cortinas metálicas;
- III. De marquesinas y toldos;
- IV. De piso de predios no edificados o espacios libres de predios parcialmente edificados; y
- V. Vía pública.

En la vía pública, se podrán establecer en donde las normas lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y sus condiciones físicas. Y, en caso de existir el Reglamento de Anuncios del Municipio Acapulco de Juárez, se aplicará de manera específica.

Cuando exista un Reglamento de Imagen Urbana en el ámbito municipal, se aplicará de manera específica, y de manera vinculatoria los lineamientos emanados de la Secretaría.

Respecto a los anuncios espectaculares, se debe atender lo señalado en el artículo 13 de los Lineamientos para la Construcción y Reconstrucción Integral de la Franja Costera del Estado de Guerrero, que establece que "La construcción, instalación o reconstrucción de anuncios espectaculares en azoteas de inmuebles o zonas urbanas que utilicen estructuras de acero o

cualquier tipo de estructuras especiales para la suspensión o soporte de anuncios de gran formato conocidos como espectaculares que tienen como finalidad difundir propaganda, publicidad comercial o información diversa de interés general ubicadas en la franja costera del estado de Guerrero, quedará suspendida y no procederá su autorización”.

Artículo 51. El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, principalmente las vistas hacia el mar, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

I. Tinacos, tanques de gas, calentadores y antenas parabólicas, entre otros; deberán estar siempre ocultos y no podrán localizarse sobre marquesinas;

II. En zonas con pendientes, se diseñarán las azoteas como quinta fachada; y

III. Las azoteas verdes o azoteas ajardinadas se considerarán como un nivel de construcción y deberán mantener orden y buena imagen urbana.

Artículo 52. Los proyectos de vialidades para movilidad a futuro, señalados en el Plan, elaborarán proyectos ejecutivos que requieren análisis topográficos a detalle, y en su caso, Estudios de Impacto de Movilidad; por lo que podrán sufrir modificaciones con respecto a su ubicación original en el Plan; una vez elaborados estos proyectos, se registrarán ante la Secretaría.

TÍTULO CUARTO **De la Regulación del Espacio Público y la Movilidad Urbana**

CAPÍTULO I **Del Espacio Público**

Artículo 53. El Espacio Público se fundamenta en el principio de política pública “Protección y progresividad del espacio público”, establecido en la fracción VII del artículo 5 de la Ley, y que determina la creación condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a la convivencia, recreación, seguridad ciudadana y vida sana, que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos.

Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

Artículo 54. El Espacio Público corresponde al conjunto de inmuebles, abiertos o cerrados, que integran elementos arquitectónicos y naturales, de propiedad pública que integran parques, parques lineales, plazas, plazoletas y calles, que son destinados al uso, disfrute y aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito, propiciando equilibrio, bienestar y convivencia, fortaleciendo al ser humano y su dignidad.

El Espacio Público establecido en el Plan responde a los preceptos establecidos en el artículo 106 de la Ley, en el que incluye aspectos relacionados con la creación, el uso, aprovechamiento, rescate y custodia del espacio público, contemplando la participación ciudadana y entre otras acciones, las siguientes:

I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales y estatales en la materia;

II. Crear y defender el Espacio Público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión, crecimiento económico y social;

III. Definir las características del Espacio Público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la accesibilidad, la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada barrio o colonia, con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, la cultura, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines, museos o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes; y

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Las solicitudes de conjuntos urbanos o fraccionamientos deberán incluir los proyectos específicos de diseño del Espacio Público, que serán evaluados como parte integrante de la autorización correspondiente.

El Municipio será el encargado de velar, vigilar, proteger la seguridad, integridad y calidad del Espacio Público.

Artículo 55. El Espacio Público será regulado por el Plan, su Reglamento y sus Normas; además, cumplir con lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2022 “Espacios públicos en los asentamientos humanos”, que lo clasifica bajo los criterios de función, administración y escala de servicio.

I. Por su función, que responde a su vocación de origen, y se clasifica en:

a) Con función de equipamiento público: Son componentes determinantes de los centros urbanos y poblaciones rurales, cuya adecuada dotación determina la calidad de vida de las y los habitantes al proporcionarles servicios de bienestar social y apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales, recreativas e incluyentes. Se dividen en:

1. Áreas verdes urbanas como: parques, parques lineales, jardines y huertos;
2. Plazas, plazoletas y explanadas;
3. Espacios deportivos;
4. Miradores; y
5. Espacios abiertos en el equipamiento público.

b) Con función de infraestructura: Son aquellos que, por su diseño y características constructivas, proporcionan funciones imprescindibles de conexión y traslado para el desarrollo de actividades y el aprovechamiento del espacio en el que están insertos. Se dividen en:

1. Vías urbanas, que integran los siguientes elementos: Vías peatonales, terciarias, secundarias y primarias; y

2. Frentes marítimos y fluviales, que integran los espacios colindantes de un asentamiento humano con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar, como los muelles o malecones.

c) Con función de áreas naturales: Son aquellos que contribuyen a la dotación de servicios ambientales al sitio donde están insertos. Dichos espacios se benefician a sí mismos y a la población cercana en cuanto menor sea la intervención del ser humano sobre ellos; por lo que las áreas designadas como “espacio público” suelen ser fragmentos o secciones al interior o en la periferia de áreas naturales de mayor dimensión que no son públicos, ni de uso colectivo o donde su administración no permite el libre tránsito. Se dividen en:

1. Bordes de los frentes de agua (playas y riberas); y

2. Espacios designados por la Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero, la Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las autoridades estatales y municipales.

II. Por su administración, que responde a la naturaleza del organismo encargado de la administración y mantenimiento del Espacio Público. Se clasifican, según la Ley General de Bienes Nacionales, por el orden gobierno en Federal, Estatal y Municipal; además de la clasificación que refiere la NOM-001-SEDATU-2022, que integra la Administración Metropolitana y la Administración Público-Privada. Se clasifica en:

a) Administración Federal: Son bienes nacionales sujetos al régimen de dominio público y que son administrados por alguna dependencia con facultades conferidas por la Ley General de Bienes Nacionales. En estos terrenos o inmuebles, la Federación ejerce la posesión, control o administración a título de dueño a través de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial;

b) Administración Estatal: Son aquéllos donde la entidad estatal ejerce la posesión, control o administración a título de dueño a través de los poderes estatales y de acuerdo con lo establecido en Ley Número 230 de Adquisiciones, Enajenaciones, Arrendamientos, Prestación de Servicios y Administración de Bienes Muebles e Inmuebles del Estado de Guerrero;

c) Administración Municipal: Son aquéllos donde el Municipio ejerce la posesión, control o administración a título de dueño y de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Federal, artículo 178 de la Constitución, las leyes y reglamentos federales, estatales, bandos municipales, y otros instrumentos a que haya lugar;

d) Administración Metropolitana: Son aquellos que son propiedad de uno o más órdenes de gobierno (federal, estatal y/o municipal) y en los que, por acuerdo mutuo o con el fin de simplificar procesos, unificar su imagen, garantizar su conservación, protección y/o servicio a las y los usuarios, se acordó un modo de administración conjunta, definiendo de común acuerdo sus atribuciones y obligaciones con base en las leyes y reglamentos correspondientes de manera participativa; y

e) Administración Público-Privada (APP): Son aquellos espacios públicos que se realicen bajo cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público,

mayoristas, intermediarios o al usuario final y en los que se utilice infraestructura proporcionada total o parcialmente por el sector privado, con objetivos que aumenten el bienestar social y garanticen la calidad del espacio

III. Por la escala de servicio, que responde a una clasificación por área de influencia, resultado de la oferta en área, servicio o equipamiento.

Se debe tener el reconocimiento por escrito por una organización o institución independiente con la experiencia y autoridad adecuadas.

Esta clasificación no aplica para las vías urbanas primarias, secundarias y terciarias, cuyas clasificaciones e impactos estarán señalados en las normas oficiales correspondientes.

Tabla 4: **Matriz de clasificación de los espacios públicos por su escala de servicio**

| ÁREA (ha) | CLASIFICACIÓN | DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO | POBLACIÓN BENEFICIADA (distancia en metros) | |
|---------------|---------------|--|---|---------|
| | | | D 1 (m) | D 2 (m) |
| 0.01 a 2.00 | A-1 | Atiende la demanda de la ciudadanía residente en la unidad más pequeña de núcleos de población determinados por su aglomeración geográfica y una identidad propia. | 400 | 500 |
| 2.00 a 5.00 | B-2 | Atiende una demanda mayor que la A-1, y cuyo diseño o mantenimiento implican una negociación entre 2 o más agrupaciones ciudadanas con identidades propias dentro del mismo orden de gobierno. | 600 | 800 |
| 5.00 a 10.00 | C-3 | Atiende a toda la población de una unidad urbana consolidada, así como representar la imagen del territorio administrado por dicho nivel de gobierno. | 800 | 1,200 |
| 10.00 a 50.00 | D-4 | Se reconocen como espacios compartidos por dos o más entidades gubernamentales que se diferencian formal y funcionalmente, a la vez que se perciben como uno mismo por la población. | 2,000 | 2,500 |
| >50.00 | E-5 | Buscan resolver las demandas de grandes áreas, las actividades especializadas de la población en las metrópolis, las demandas regionales en zonas rurales y/o las demandas turísticas en zonas atractivas a esta industria | 12,000 | |

NOTA: Las distancias máximas se consideran medidas en terreno plano. El Municipio podrá modificar estas distancias de acuerdo con el caso particular de cada espacio y justificándolo con la topografía en la que se encuentra y el gasto energético que representan sus recorridos.

Fuente: Elaboración propia, 2026, con información de la NOM-001-SEDATU-2022: "Espacios públicos en los asentamientos humanos" (SEDATU 2022).

La escala de servicio implica la interdependencia de todos los espacios públicos y sus contenidos para poder satisfacer las necesidades de uso, disfrute y aprovechamiento de toda la ciudad o asentamiento humano.

La clasificación del Espacio Público de acuerdo a los criterios de función, administración y escala de servicio, debe responder a la siguiente Matriz.

Tabla 5: **Matriz de descripciones para determinar la clasificación de los espacios públicos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez**

| | | | | |
|---|---|----------------------------------|---|--|
| CLASIFICACIÓN POR FUNCIÓN (Puede ser más de una) | + | CLASIFICACIÓN POR ADMINISTRACIÓN | + | CLASIFICACIÓN POR ESCALA DE SERVICIO (2) |
|---|---|----------------------------------|---|--|

| | | | | |
|---|-------------------------------------|------------------|----------------------------|-----|
| Equipamiento Urbano | Áreas Verdes Urbanas | Parque | | |
| | | Parques Lineales | | |
| | | Jardín | | |
| | | Huerto | | |
| | Plaza | | | |
| | Espacio Deportivo | | | |
| | Mirador | | | |
| Espacio Abierto en Equipamiento Público | | | | |
| Infraestructura | Frentes Marítimos y Fluviales | Muelle | Federal | A-1 |
| | | Malecón | Estatad | B-2 |
| | | Municipal | C-3 | |
| | | Público Privada | D-4 | |
| Áreas Naturales | Espacio designado dentro de una ANP | | Coordinación Metropolitana | E-5 |
| | Borde de los Frentes de Agua | Playa | | |
| | | Ribera | | |
| Infraestructura | Vías Urbanas | Vía Peatonal | | |
| | | Vía Terciaria | | |
| | | Vía Secundaria | | |
| | | Vía Primaria | | |

NOTA: (2) No aplica vías urbanas primarias, secundarias y terciarias.

Fuente: Elaboración propia, 2026, con información de la NOM-001-SEDATU-2022: "Espacios públicos en los asentamientos humanos" (SEDATU 2022).

CAPÍTULO II De la Movilidad Urbana

Artículo 56. La Movilidad Urbana se fundamenta en el párrafo 20 del artículo 4 de la Constitución Federal, que mandata que toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad; en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial; en la Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero; y en el artículo 5 fracción XI de la Ley, establece la "Accesibilidad Universal y Movilidad", como un principio de política pública, determina promover adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias y secundarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público y no motorizado.

Artículo 57. La Ley establece que las políticas de movilidad deben asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse, a fin de acceder a los bienes, infraestructura, servicios y oportunidades que se ofrecen en el Municipio.

Artículo 58. En el Municipio se refrenda los Principios y Jerarquía de Movilidad establecidos en los artículos 5, 6, 7, 8 y 9 de la Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero, donde determina que administración pública proporcionará los medios necesarios para que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrece.

Para el diseño y la ejecución de las políticas y acciones en materia de movilidad, se considerará el nivel de vulnerabilidad de los usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad.

Se otorgará prioridad en la utilización del espacio vial y se valorará la distribución de recursos presupuestales de acuerdo a la siguiente Jerarquía de Movilidad:

- I. Personas peatonas, con un enfoque equitativo y diferenciado en razón de género, personas con discapacidad y con movilidad limitada;
- II. Personas ciclistas y personas usuarias de vehículos no motorizados;
- III. Personas usuarias y prestadoras del servicio de transporte público de pasajeros, con un enfoque equitativo pero diferenciado;
- IV. Personas prestadoras de servicios de transporte y distribución de bienes y mercancías, y
- V. Personas usuarias de vehículos motorizados particulares.

El Municipio, en coordinación con la administración pública estatal, conducirán sus políticas y acciones conforme a lo dispuesto por la Jerarquía de Movilidad, procurando en todo momento su cumplimiento y protección.

Artículo 59. El Municipio, en coordinación con el Estado, deberán promover y priorizar en la población de Acapulco de Juárez, la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular.

Promoverán el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía: personas con movilidad limitada y peatones, usuarios de transporte no motorizado, usuarios del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte público de pasajeros, prestadores del servicio de transporte de carga y usuarios de transporte particular.

TÍTULO QUINTO **De la Gestión y Administración del Plan**

CAPÍTULO I **De la Instrumentación**

Artículo 60. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos tales como: vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.

Las normas y disposiciones técnicas a que refiere este artículo, son vinculantes a las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEDATU-2022, NOM-002-SEDATU-2022, NOM-003-SEDATU-2023, NOM-004-SEDATU-2023, NOM-006-SEDATU-2024 y NOM-034-SCT2/SEDATU-2022.

Artículo 61. La incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo urbano será a través de un instrumento que busca desincentivar la incorporación de suelo ejidal al suelo urbano de manera irregular. Busca que el suelo ejidal o propiedad social, se incorpore al suelo urbano

mediante un procedimiento legal y registrado, a través de la certeza legal como el mecanismo dominante de todo proceso de incorporación del suelo ejidal al suelo para desarrollo, de conformidad con lo señalado en los artículos 87, 88 y 89 de la Ley Agraria.

Las consideraciones de carácter legal que deben tomarse en cuenta para la aplicación de este instrumento. Las siguientes líneas no son una exposición exhaustiva de las bases legales y solo se enuncian para dar contexto al procedimiento que se describe:

I. El desarrollo urbano asociado a la propiedad social (ejidal y comunal) en el Estado, se basa en relaciones sociales cercanas, que representan confianza social. De lo cual, la enajenación de ejidos y/o fracciones de parcelas ejidales, es una modalidad que ha fomentado el desarrollo no planeado de espacios de territorio cercanos de los centros urbanos, dónde se fracciona el “Derecho del Certificado de Derechos Parcelarios”, como un proceso legal para la compraventa de fracciones de terreno.

La propiedad ejidal se concibe como un “derecho”, y un derecho no se puede fraccionar; que es lo que sucede al malinterpretarse el Certificado arriba mencionado. Por ello, esta acción de fraccionar un derecho ya es ilegal de principio; y

II. Los bienes muebles incautados resultado de delitos cometidos por fraccionadores, se sancionará de conformidad con el artículo 47 párrafo séptimo del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 499, que establece que pasarán a propiedad del organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado para la regularización o reserva territorial con el objeto del ordenamiento urbano de los Municipios, autorizándose las anotaciones necesarias en los registros agrarios y de la propiedad que correspondan.

Por tal motivo, es obligatorio cotejar el Certificado de Derechos Parcelarios, debidamente registrado en el RAN, la sesión de derechos parcelarios.

Artículo 62. El Municipio solo podrá emitir una Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo, a los propietarios de tierra que se presume ejidal o comunal, y que demuestren haber ejecutado el proceso de confirmar la existencia de certificado parcelario y que antes se haya realizado una sesión de derechos parcelarios mediante el Comisariado Ejidal, donde se debe avalar ser avecindado y reconocido por el Núcleo Ejidal; a través del siguiente procedimiento:

- I. Cotejar que el núcleo ejidal se encuentra debidamente registrado;
- II. Solicitar proceso, mediante una primera asamblea de formalidades especiales: donde debe asistir el 75 % del padrón ejidal;
- III. Solicitar asistencia de la Procuraduría Agraria;
- IV. Solicitar la asistencia de un notario público;
- V. Asistencia en las subsecuentes asambleas el 50 % + 1 del Padrón Ejidal para la constatación del acto de seguimiento;
- VI. Cotejo con el Catastro Agrario Ejidal;

VII. Con los pasos anteriores, se adquiere un nuevo certificado parcelario como resultado de las asambleas;

VIII. Se lleva ese registro parcelario al RAN para solicitar lo cambien por un título de propiedad; y

IX. El RAN envía al Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero para su registro, ya como pequeña propiedad con capacidad de ser desarrollada, subdividir, ser vendida.

Para el éxito de este instrumento, el Municipio deberá de considerar otras acciones complementarias:

a) Socializar y comunicar que el ejido/comunidad como derecho, no se puede fraccionar o vender hasta haber sido desincorporado del régimen de propiedad social;

b) La importancia de acotarse a los principios fundamentales según la naturaleza jurídica del predio y avalar seguridad jurídica (posesión o propiedad);

c) Generar alianza de monitoreo con el RAN y la Delegación Agraria Estatal para convalidar o dar aviso de cualquier procedimiento de autorización en materia de administración urbana con característica de ilegal y posterior a esta alianza apoyarse de la dependencia estatal encargada del desarrollo urbano para el cierre con el dictamen técnico urbano que corresponda;

d) Coordinación de registro y en su caso emisiones de las autorizaciones de desarrollo con la Delegación Estatal, para mantener actualizada la información de los datos abiertos y los Indicadores Básicos de la Propiedad Social (IBPS);

e) Solicitar autorización, cambio de uso de suelo y enlazar con el RAN, revisar viabilidad inmediata en el listado de núcleos agrarios que conforman la propiedad social del estado, si el ejido del que se trata está debidamente regularizado;

f) Autorización de todo cambio a la persona propietaria (constatado ante el RAN para evitar litigios de carácter agrario) o constatar que su representante legal se encuentre debidamente acreditado;

g) Cotejar la viabilidad de desarrollo con la Secretaría, como acción complementaria de coincidencia de desarrollo (generando una evidencia procedimental); y

h) Si el suelo en cuestión cumple con lo anterior y, en principio, puede ser desarrollado, aun así, debe observar los periodos de desarrollo establecidos en el Plan y observar las disposiciones y mecanismos establecidos para la autorización de desarrollo urbano adelantado. Aquí se asume que el suelo en cuestión está fuera del periodo de desarrollo adecuado.

Artículo 63. El tiempo de aplicación del Instrumento Incorporación de Suelo Ejidal o Propiedad Social al desarrollo urbano tendrá una aplicación permanente hasta el agotamiento del suelo vacante registrado ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada dentro de las áreas urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera Etapa (Corto Plazo 2026-2033): Los inmuebles ubicados en zonas urbanas y urbanizables ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las

tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, registrado ante el RAN;

II. Segunda Etapa (Mediano Plazo 2034-2042): Los Inmuebles ubicados en zonas urbanizables ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro del polígono de asentamientos humanos, posteriormente dentro de la tierra parcelada y finalmente dentro del polígono de tierra de uso común, registrado ante el RAN; y

III. Tercera Etapa (Largo Plazo 2043-2050): Los Inmuebles ubicados en zonas urbanizables ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro del polígono de asentamientos humanos, posteriormente dentro de la tierra parcelada y finalmente dentro del polígono de tierra de uso común, registrado ante el RAN.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Secretaría, en coordinación con el Estado y el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS).

Artículo 64. El ámbito de aplicación del Instrumento de Incorporación de Suelo Ejidal o Propiedad Social al desarrollo son los Inmuebles registrados ante el RAN, como parte de la propiedad social ubicada en áreas urbanas o urbanizables en el Plan.

CAPÍTULO II Del Desarrollo Adelantado y Atrasado

Artículo 65. El pago por Desarrollo Adelantado es un instrumento que busca desincentivar el desarrollo no adyacente a la ciudad, evitando así costos excesivos por la introducción de servicios y la baja factibilidad de proveer transporte, equipamiento y servicios.

El propósito de este instrumento es propiciar que las áreas urbanizadas crezcan de forma adyacente a la ciudad para facilitar la provisión de infraestructura y evitar la expansión desarticulada y fragmentada que generalmente es resultado de estrategias especulativas que buscan generar ganancias extraordinarias por el cambio de uso de suelo rural a urbano. Sin embargo, el instrumento permite que quienes deseen construir en zonas alejadas de la ciudad puedan hacerlo, pero asumiendo los costos que ello conlleva.

Para el Pago de Derechos por Desarrollo Adelantado está determinado por el Municipio, quien determinará el porcentaje de la valorización que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto.

Ejemplo: Si el periodo de ocupación del área urbanizable vigente es el correspondiente al corto plazo, se cobrará el 50 % de la valorización para poder construir en una superficie perteneciente al mediano plazo y del 80 % para poder construir en el área de largo plazo.

La proporción aplicable dependerá, entre otros factores, de la gravedad del fenómeno expansivo y de especulación del suelo de cada asentamiento humano. Es el Municipio quien deberá establecer estos porcentajes.

Artículo 66. El procedimiento es que las personas propietarias que deseen desarrollar en áreas localizadas en un periodo de ocupación más adelantado, respecto al periodo vigente, será el siguiente:

I. La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al Municipio la autorización para el Desarrollo Urbano Adelantado;

II. Las personas interesadas en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano adelantado. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo entre el valor del aprovechamiento rural promedio de la zona y el uso que haya sido solicitado para su desarrollo;

III. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá del adelanto solicitado que podrá ser de uno o dos periodos, respecto al periodo de ocupación preferente vigente;

IV. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano adelantado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios se establecerán en dichos instrumentos, así como en leyes municipales de hacienda y de ingresos;

V. La persona interesada en adelantar el desarrollo deberá presentar dictamen estatal de Impacto Urbano y/o Impacto de Movilidad, o su equivalente de acuerdo con la legislación local;

VI. El pago de la contraprestación por el adelanto del periodo de ocupación preferente no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo adelantado;

VII. El gobierno municipal y estatal se abstendrá de dotar de infraestructura de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, alumbrado público, pavimentos, entre otros, así como de equipamientos a los desarrollos adelantados según el periodo de ocupación preferente, siendo una obligación de las personas particulares interesadas la introducción de estos a satisfacción del municipio; y

VIII. La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano adelantado será de un año.

Artículo 67. El tiempo de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Adelantado es permanente hasta el agotamiento del suelo vacante o subutilizado ubicado en propiedad privada o en su caso registrado ante el RAN, como parte de la propiedad social, ambos ubicados dentro de las áreas urbanizadas o urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera Etapa (Corto Plazo 2026-2033): Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a mediano o largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al Plan;

II. Segunda Etapa (Mediano Plazo 2034-2042): Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al Plan; y

III. Tercera Etapa (Largo Plazo 2043-2050): No aplica en esta etapa.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Secretaría, y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 68. El ámbito de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Adelantado será que todos los inmuebles baldíos identificados como áreas urbanizables cuyo propietario desea utilizarlo u ocuparlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al Plan.

Para identificar el grado de ocupación de un inmueble se tomará en cuenta lo siguiente:

I. Se entenderá como Inmueble Ocupado, aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50 % de la superficie del predio en planta baja (COS = 0.50), o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor o equivalente al 100 % de la superficie del predio (CUS = 1.00); y

II. Se entenderá como Inmueble Subutilizado, aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15 % de la superficie del predio en planta baja (COS = 0.15), o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor al 30 % de la superficie del predio (CUS = 0.30).

Estos inmuebles pueden estar ubicados en propiedad privada o social, en este último caso, se les dará prioridad a aquellos inmuebles ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo con los registros del RAN.

Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían; de lo contrario, no podrán otorgarse la autorización respectiva en materia de fraccionamientos, ni podrá continuar con la construcción o desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de Suelo y de Construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, y en su caso, clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura.

Artículo 69. El pago por Desarrollo Atrasado es un instrumento que busca desincentivar la especulación y la proliferación de suelo subutilizado o baldío. Busca evitar que, por no poder utilizar suelo que ya está servido por infraestructura, se tenga que expandir la mancha urbana con los costos financieros y ambientales asociados a este crecimiento.

El propósito de este instrumento es asegurar que las áreas urbanizables sean ocupadas en el periodo previsto, y desincentivar las estrategias que busquen evitar el riesgo de construir en las zonas periféricas y hacerlo una vez que éstas han sido dotadas de infraestructura y equipamientos.

Al igual que para el Desarrollo Adelantado, se establecerán porcentajes dependiendo del número de periodos que se haya atrasado el desarrollo urbano.

Artículo 70. Las personas que no hayan desarrollado sus propiedades ubicadas en el área urbanizable durante el periodo de ocupación preferente establecido en los instrumentos de planeación podrán hacerlo siempre que cumplan con el siguiente procedimiento:

I. Los particulares interesados en desarrollar un predio en un área con atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente estarán obligados a pagar el derecho por Desarrollo Urbano Atrasado, que será una proporción de la valorización resultado de la diferencia entre el valor medio del suelo rural no habilitado del periodo de ocupación, preferente vigente en el mismo sector de la ciudad y el valor comercial del suelo resultado del uso del suelo solicitado para su desarrollo en esa localización;

II. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá de los periodos de atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente;

III. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano atrasado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación, cuya formulación, aprobación y administración corresponde al Municipio, se establecerán en dichos instrumentos de planeación, así como en las leyes municipales de hacienda y de ingresos;

IV. El pago de la contraprestación por el Desarrollo Atrasado no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo atrasado;

V. La persona interesada en desarrollar deberá presentar Dictamen de Impacto Urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local; y

VI. La vigencia de la autorización para el Desarrollo Urbano Atrasado será de un año.

Artículo 71. Para la aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado, la valuación del suelo no urbanizado (valor inicial) se hará en función de los rendimientos promedio actuales de las actividades rurales existentes en la superficie del periodo de ocupación, preferente vigente en el mismo sector de la ciudad.

El valor final del suelo a incorporarse se hará a través del cálculo del residual con base en el proyecto más eficiente (máximo y mejor uso) que, en su caso, permita la Zonificación Secundaria en el predio a incorporar.

La estimación de la valorización deberá ser realizada por persona inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente en el Estado. El resultado de la estimación de valorización por Desarrollo Urbano Adelantado, deberá ser sancionado por la autoridad con base en sus propios estudios, tomando como referencia análisis previos comparables o contando con la opinión de otras personas.

Los inmuebles baldíos que se encuentren dentro de áreas reconocidas como urbanas en el presente instrumentos de planeación, no podrán hacer uso del instrumento denominado "Pago por Desarrollo Atrasado". Si en un término de dos años, contados a partir de la publicación del Plan, aquellos inmuebles que se encuentren todavía baldíos, no se hayan utilizado y no hayan solicitado sus respectivas autorizaciones ante el Municipio.

Para su aprovechamiento y desarrollo conforme a lo señalado en el presente instrumento de planeación, 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. Lo anterior con la finalidad de fomentar su desarrollo en el horizonte de crecimiento a corto plazo.

Artículo 72. El tiempo de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado es permanente hasta el agotamiento del suelo vacante o subutilizado ubicado en propiedad privada o en su caso registrado ante el RAN, como parte de la propiedad social, ambos ubicados dentro de las áreas urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo, de conformidad con el Plan.

I. Primera Etapa (Corto Plazo 2026-2033): No aplica en esta etapa;

II. Segunda Etapa (Mediano Plazo 2034-2042):

a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo con el Plan; y

b) Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo con el Plan; y

III. Tercera Etapa (Largo Plazo 2043-2050):

a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento a corto o mediano plazo, de acuerdo con el Plan; y

b) Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS dentro del horizonte de crecimiento a corto o mediano plazo, de acuerdo con el Plan.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Secretaría, y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 73. El ámbito de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado es el siguiente:

I. Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento asignado en el Plan;

II. Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS dentro del horizonte de crecimiento asignado en el Plan; y

III. Todos los inmuebles baldíos o subutilizados, ubicados en áreas urbanizadas, que no hayan alcanzado el valor del CUS dentro de los siguientes 3 años, a partir de la publicación del Plan.

Para identificar el grado de ocupación de un inmueble se tomará en cuenta lo siguiente:

a) Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50 % de la superficie del predio en planta baja (COS = 0.50) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor o equivalente al 100 % de la superficie del predio (CUS = 1.00); y

b) Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15 % de la superficie del predio en planta baja (COS = 0.15) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor al 30 % de la superficie del predio (CUS = 0.30).

Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de lo contrario, no podrán otorgarse la autorización respectiva en materia de fraccionamientos, ni podrá continuar con la construcción o desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de Suelo y de Construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, en su caso clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura.

Artículo 74. El Instrumento Venta de Derechos de Edificabilidad busca garantizar el derecho de edificabilidad a los propietarios de terrenos; y que el Municipio capture parte de la plusvalía del suelo urbano.

Asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del Municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad.

En congruencia con el principio de reserva de ley, para que las contraprestaciones derivadas de la aplicación de este instrumento ingresen al erario como ingresos tributarios es necesario que estén previstos en una ley, por lo que su implementación en los instrumentos de planeación no es suficiente. Deberán establecerse en dichos instrumentos, así como en leyes municipales de hacienda y de ingresos.

Este instrumento trabaja en coordinación con la TCUS para la Zonificación Secundaria:

- I. El Coeficiente de Utilización del Suelo;
- II. Número máximo de niveles permitidos; y
- III. De ser el caso, superficies de vivienda mínimas o máximas.

Artículo 75. El Instrumento Venta por Derechos de Edificabilidad funcionará de la siguiente manera, la persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Municipio la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del CUS.

La solicitud de utilización del coeficiente excedente se acompañará de:

- I. Croquis de localización del predio;
- II. Superficie asignada por CUS;
- III. Superficie excedente solicitada;
- IV. Estudios que sustenten la estimación de la valorización realizados por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente;

V. Licencia de uso del suelo o equivalente; y

VI. Comprobante del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Las personas solicitantes pagarán al erario municipal, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingresos, para cada uno de los usos de suelo que se establezcan en los instrumentos de planeación correspondientes, una contraprestación por el aumento de derechos de edificabilidad para edificar por encima de la superficie resultante de la aplicación del CUS a la superficie del predio.

Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el Municipio emitirá la autorización de utilización del coeficiente excedente en un plazo no mayor a cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

Artículo 76. La estimación de la valorización producida por el aumento en el CUS será realizada por persona acreditada y registrada en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores o equivalente. Para brindar certeza a la autoridad y a la ciudadanía sobre el cálculo de la valorización es importante que ésta sea realizada por personas acreditadas como peritos valuadores.

El resultado de la estimación de valorización por el aumento en el CUS, será verificado por el Municipio, a través de estudios, evaluaciones técnicas, planos autorizados y dictámenes solicitados a otras dependencias.

Los estudios y estimaciones de valorización realizados por las personas acreditadas y registradas en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del CUS estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el número de metros cuadrados adicionales que requiere el propietario.

El cálculo del monto de la contraprestación por el incremento de derechos de edificabilidad se realizará con base en la siguiente fórmula:

$$MC = (Se/SCUS) St \times Vu \times \%Dd$$

Donde:

MC= Monto de la contraprestación; **Se**= Superficie excedente expresada en m²; **SCUS**= Superficie resultante de la aplicación del CUS expresada en m²; **St**= Superficie del terreno expresada en m²; **Vu**= Valor unitario del suelo por m² expresado en pesos; **%Dd**= Porcentaje de cobro aplicable al uso de acuerdo con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingreso.

Los instrumentos de planeación que establezcan la Zonificación Secundaria y las leyes de ingresos municipales asignarán para cada uso y destino del suelo de la zonificación secundaria los porcentajes aplicables para el cálculo de la contraprestación por incremento de derechos de edificabilidad.

La aplicación de porcentajes se ajustará a los siguientes lineamientos generales:

I. Se realizará la calibración del instrumento con base en las condiciones del mercado de suelo y considerando el impacto de la contraprestación. Es necesario que el instrumento se ajuste a las condiciones del mercado de suelo de cada ciudad para que logre generar los incentivos deseados;

Ejemplo: Un porcentaje de cobro de 40 % de la valorización del suelo para usos comerciales puede ser adecuado para una ciudad, pero inviable en otra. Es decir, los porcentajes deben de reflejar la economía local del mercado inmobiliario.

II. Se seguirá el principio de proporcionalidad para la asignación de porcentajes;

III. Podrá aplicarse un porcentaje de 0 % a los destinos del suelo que cubran infraestructura de carácter social (salud, educación, servicios básicos, etc.) y a la vivienda social; y

IV. Los porcentajes se podrán modificar anualmente en la Ley de Ingresos con el fin de incentivar o desincentivar la inversión en las distintas zonas de los Centros de Población.

Las personas propietarias que pierdan superficie en sus predios por la introducción de nuevas vialidades o derechos de vía o por la existencia de áreas de protección ambiental dentro de sus propiedades, podrán conservar la totalidad de los derechos de edificabilidad que generaría el predio aún si no existieran dichas restricciones, siempre y cuando los propietarios respeten el diseño geométrico de las vías propuestas por los planes de desarrollo urbano de carácter estatal, regional y municipal, o en su caso, se comprometan al cuidado y preservación de las áreas de protección ambiental.

La superficie de desplante a utilizar no podrá exceder en ningún caso el 75 % de la superficie del predio posterior a la afectación, salvo que así lo estipule el COS aplicable al uso.

La autoridad municipal deberá mantener un registro auditado de las transacciones por venta de derechos de edificabilidad.

Artículo 77. El tiempo de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado es permanente hasta alcanzar el CUS asignado al uso de suelo asignado al inmueble en el Plan cuando entre en vigor.

I. Primera Etapa (Corto Plazo 2026-2033): Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS, en la TCUS, ubicados en Áreas Urbanizadas, Áreas Urbanizables y Áreas No Urbanizables agropecuarias, ubicados en propiedad privada o social, en este último caso dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional;

II. Segunda Etapa (Mediano Plazo 2034-2042): Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS, en la TCUS, ubicados en Áreas Urbanizadas, Áreas Urbanizables y Áreas No Urbanizables agropecuarias ubicados en propiedad privada o social, en este último caso dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional; y

III. Tercera Etapa (Largo Plazo 2043-2050): Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS, en la TCUS, ubicados en Áreas Urbanizadas, Áreas Urbanizables y Áreas No Urbanizables agropecuarias ubicados en propiedad privada o social, en este último caso dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Secretaría y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

CAPÍTULO III

De los Estudios Complementarios

Artículo 78. Los estudios complementarios refieren a los Usos Condicionados, mismos que deberán presentar de conformidad con los supuestos previstos en la normatividad vigente, con la finalidad de que la autoridad municipal tenga la información suficiente para evaluar la viabilidad de la inserción en la ciudad del proyecto presentado por la ciudadanía, y en su caso pueda tomar la decisión de autorizarla y/o condicionarla al cumplimiento de medidas de mitigación o compensación que reduzcan los impactos negativos en su entorno inmediato.

Los estudios complementarios que deberán prestar los proyectos, según sea el caso particular, pueden ser los siguientes:

- I. Estudio Impacto Urbano (EIU);
- II. Estudio de Impacto de Movilidad (EIM);
- III. Estudio de Impacto Ambiental (EIA); o
- IV. Estudio de Riesgos y Mitigación (ERM).

Artículo 79. Los propietarios de bienes públicos, sociales o privados, podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante la Secretaría, presentando el Estudio de Impacto Urbano (EIU) y demuestre el beneficio de esta para el Municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, CUS, CAS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

Los predios ubicados dentro de las zonas de riesgo y las zonas no urbanizables no serán susceptibles de modificaciones en la zonificación.

CAPÍTULO IV

De las Restricciones

Artículo 80. Las restricciones en predios ubicados en zonas de amortiguamiento donde ya existen construcciones, que cuenten con autorización municipal, en apego a lo señalado en el artículo 14 de la Constitución Federal, la autoridad municipal deberá verificar si es viable mitigar o eliminar el riesgo en el que se encuentren, mediante la implementación de acciones u obras civiles que reduzcan la vulnerabilidad de estas zonas ya ocupadas por asentamientos humanos, y en caso de no ser viable la mitigación, reducción o eliminación del riesgo, deberán iniciar el proceso de reubicación de la población asentada en dichas zonas.

Para el cumplimiento del párrafo anterior, se determinará a través de una evaluación que realice el Área Responsable de Protección Civil Municipal, considerando una Opinión Técnica de las autoridades municipales, estatales o federales, donde se determinará si es “procedente” o “improcedente” la aprobación para construir obra pública, social o privada para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios ubicados en zonas de restricción o de amortiguamiento.

Artículo 81. Las restricciones en fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, conjuntos y desarrollo habitacionales con autorizaciones municipales obtenidas con fecha previa a la publicación del Plan.

Se identificarán los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, conjuntos y desarrollo habitacionales que obtuvieron una autorización por parte del Municipio, antes de publicación del Plan, pero que no han concluido las obras de urbanización en el término establecido en la autorización respectiva. Se les otorgará una prórroga de 2 años a partir de la publicación del Plan para regularizarse, renovando la autorización ante la autoridad municipal, con la finalidad de cumplir con las obligaciones y condicionantes que se señalaron en la autorización original obtenida, entre ellas las obras de urbanización, las obras y las áreas destinadas a vías públicas y la transferencia del derecho de propiedad de las áreas de equipamiento urbano y servicios públicos.

Si se identifican in situ, diferencias o modificaciones con respecto a la autorización renovada, emitida por el Municipio, dicha autorización quedará sin efectos. En caso de no dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el marco jurídico vigente en materia de desarrollo urbano, el Ayuntamiento iniciará el proceso jurídico administrativo para dejar sin efectos las autorizaciones otorgadas por el Municipio.

Aun cuando los inmuebles identificados hayan obtenido una autorización municipal previa a la publicación del Plan, la autoridad municipal deberá verificar si existe algún riesgo para los asentamientos humanos y en su caso si es viable mitigar o eliminar el riesgo mediante la implementación de acciones u obras civiles que reduzcan la vulnerabilidad de estos inmuebles que ya cuentan con una autorización municipal en materia de fraccionamientos.

Artículo 82. Las restricciones a construcciones temporales, en cumplimiento al Reglamento de Construcción municipal vigente, y que aun cuando su ciclo de vida sea corto, deberá solicitar los permisos correspondientes a la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, previo Visto Bueno de la dependencia municipal en materia de protección civil.

Artículo 83. Las restricciones a las actividades mineras o extractivas, aun cuando exista una concesión expedida por la autoridad federal para realizar la explotación de recursos mineros en una superficie determinada, no las exime en el cumplimiento de al marco jurídico vigente sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Municipio, donde pretenden realizar sus actividades relacionadas con la extracción de materiales, metálicos o no metálicos.

Debido a lo anterior, deberán obtener las autorizaciones respectivas: de uso de suelo, construcción, en su caso en materia de fraccionamientos si así se requiere y ambientales ante las autoridades competentes. Lo anterior, con fundamento en los artículos 27 cuarto y sexto párrafo, 115 fracción V de la Constitución Federal.

En particular, las personas morales o físicas que cuenten con una concesión minera deberán dar cumplimiento a los artículos 15, 27 y 55 de la Ley de Minería. El Municipio puede coordinarse con el Estado y la federación para realizar labores de verificación como se señala en el artículo 7 de la Ley de Minería.

CAPÍTULO V

De la Administración del Plan

Artículo 84. La administración del Plan constituye los procedimientos para instrumentar, aplicar, controlar, modificar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el Municipio las autorizaciones correspondientes.

Artículo 85. La administración del Plan se llevará a cabo con los siguientes instrumentos:

- I. La Circular Técnica;
- II. El Estudio de Impacto Urbano;
- III. El Estudio de Impacto de Movilidad; y
- IV. Las autorizaciones y procedimientos técnicos-normativos.

Artículo 86. Una Circular Técnica es un comunicado que emite la Secretaría que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el Municipio, sobre las disposiciones de carácter técnico reglamentario, con la finalidad de informar cualquier medida complementaria o modificadora del Plan; así como da aclarar, corregir o precisar las determinaciones del Plan, su Reglamento y sus Normas, para garantizar la correcta aplicación de sus políticas y estrategias.

La Circular Técnica forma parte integral del Plan y es una estrategia de actualización dinámica que requiere este instrumento de planeación urbana para su efectiva aplicación. La Circular Técnica debe contar con un Estudio de Impacto Urbano que las justifiquen.

La Circular Técnica deberá contener la estructura mínima siguiente:

- I. Hoja membretada institucional:
 - a) Escudo del municipio y/o logotipo trienal del Municipio, quien emite la circular;
 - b) Título del documento, que incluye el término “Circular Técnica”;
 - c) Número de Circular Técnica, para el control documental;
 - d) Asunto, que define el contenido técnico de la circular;
 - e) Lugar y fecha, de emisión de la circular; y
 - f) Destinatario, o destinatarios, de a quién va dirigida la circular.
- II. Cuerpo del documento:

- a) Saludo breve y formal;
- b) Motivo de la circular y el contexto técnico;
- c) Desarrollo e instrucciones de la circular que corresponde al cuerpo central donde se detalla: procedimientos, cambio técnico, nueva normativa o instrucción técnica, de manera clara y concreta; y
- d) Obligatoriedad, que especifica cuando entra en vigor y la obligación de su cumplimiento.

III. Firma y cierre:

- a) Despedida, cordial y breve;
- b) Firma de emisor, que corresponde al titular de la Secretaría;
- c) Anexos, cuando se requiera ampliar la información (planos, tablas, procedimientos), que serán mencionados en el cuerpo de la circular; y
- d) Copia, de ser necesario informar a otras áreas para su conocimiento.

Artículo 87. El Estudio de Impacto Urbano (EIU) es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar la afectación del entorno urbano por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, público o privado, donde se analiza cada una de sus etapas: preliminares, construcción, operación y mantenimiento.

El EIU está orientado a minimizar o evitar los impactos generados a la estructura urbana y vial, paisaje urbano, hidráulica, sanitaria; así como, los impactos sociales y económicos, positivos o negativos; en beneficio de la población que habita en los centros de población del Municipio.

El EIU deberá contener la estructura mínima siguiente:

I. Apertura del documento:

- a) Portada: Primera página del documento y debe contener: Nombre del EIU presentado, con referencia al Municipio; y los datos del consultor (Corresponsable de Obra en Diseños Urbano y Arquitectónico o experto certificado), número de registro y cédulas profesionales;
- b) Contenido (índice): Listado de capítulos y temas con su referenciación de página en el documento;
- c) Resumen del proyecto: Resumen informativo del proyecto en una cuartilla que contenga: Datos del propietario o poseedor, datos del predio (ubicación y superficie), tipo de edificación, descripción general del proyecto y tipo de trámite según lo requiere la Licencia de Construcción y/o Licencia de Uso del Suelo;
- d) Introducción: Breve descripción de la estructura del documento, destacando la acción urbanística a desarrollar y sus características generales del estudio, el objetivo y la justificación sobre la realización del proyecto.

II. Antecedentes:

-
- a) Descripción conceptual del proyecto;
 - b) El EIU en el marco del instrumento de planeación urbana;
 - c) Fundamentación jurídica-normativa; y
 - d) Objetivos del EIU.

III. Marco jurídico-normativo:

a) Marco jurídico:

1. Orden jurídico constitucional: Mandatos constitucionales y Acuerdos internacionales (criterios internacionales);
2. Orden jurídico federal;
3. Orden jurídico estatal; y
4. Orden jurídico municipal.

b) Marco normativo:

1. Aspectos normativos que intervienen en el EIU, como son: Normas Oficiales Mexicanas, Normas Mexicanas, Normas Técnicas Complementarias, normas específicas y normas constructivas referentes al desarrollo del proyecto; y
2. Vinculación con planes y programas federales, estatales y municipales, en materia de planeación, desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

IV. El proyecto:

a) Acción urbanística: Descripción del tipo de proyecto a desarrollar, sus etapas, empleos que se generan con su construcción y operación;

b) Del predio:

1. Localización: Descripción del predio de acuerdo al instrumento de planeación urbana;
2. Ubicación: Croquis de localización, dirección, entrecalles;
3. Características del predio: Superficies, dimensiones, colindancias, límites, topografía, fotografías actuales (dron) en estudio de las diferentes vistas y de las vialidades que lo circundan;
4. Características del proyecto: COS, CUS, CAS, superficies de construcción (m²), niveles de construcción, cajones de estacionamientos, acceso al predio, conectividad vial; y
5. Planografía del proyecto: Plantas arquitectónicas, cortes, alzados, fachadas, y estacionamiento con número de cajones.

El proyecto refiere a un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único. En este caso particular, representa dos fases: la de diseño y la de construcción; por tanto, puede ser el proyecto como diseño o el proyecto con edificio construido.

c) Usos del suelo existentes y previstos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, con base en el MOTU, la Zonificación Primaria y Zonificación Secundaria.

V. Medio físico natural:

a) Análisis hidrológico:

1. Elementos existentes;
2. Prevención de contaminación; y
3. Medidas de mitigación.

b) Análisis geológico:

1. Tipos de rocas, fracturas y fallas; y
2. Características edafológicas.

c) Zonas ecológicas:

1. Identificación de zonas ecológicas dentro y aledañas al predio del proyecto; y
2. Asentamientos humanos en zona de reserva ecológica.

d) Vegetación: Descripción, a través de un inventario, de la vegetación existente en el predio; en particular, la vegetación protegida y la vegetación que puede ser conservada;

e) Fauna: Descripción, a través de un inventario, del tipo de fauna existente en la zona; en caso de ser un área donde no existe fauna (por ser asentamiento humano consolidado), se deberá realizar la observación en el documento; y

f) Peligros: Información relativa a los tipos de peligros existentes en el predio o los peligros a los que puede estar sujeto el proyecto por su ubicación; que pueden ser, naturales o antropogénicos:

1. Peligros naturales: Aquellos que pueden ser originados por un fenómeno natural (hidrometeorológicos y geológicos); y
2. Peligros antropogénicos: Aquellos generados por la actividad humana (químicos, sanitarios, físicos/industriales y socio-organizativos).

Incluir el mapeo de los siguientes elementos: gasolineras, gaseras, estaciones de servicio, puntos de quemas o incendios forestales y rutas de ambulancia.

VI. Medio físico transformado:

a) Infraestructura:

1. Agua potable;
2. Drenaje;
3. Electricidad;
4. Comunicaciones;
5. Gas;
6. Residuos Sólidos Urbanos (RSU); y
7. Obras principales.

b) Vivienda:

1. Población, densidad, estructura de edades y promedio de habitantes por vivienda;
2. Tipología y calidad de la vivienda; y
3. Régimen de propiedad.

c) Vialidad:

1. Estructura vial existente: regional, primaria, secundaria y terciaria;
2. Estructura vial propuesta;
3. Capacidad de servicio;
4. Intersecciones, enlaces y entronques;
5. Puntos de conflictos y niveles de saturación; y
6. Capacidad de servicio requerida.

d) Transporte público:

1. Rutas, origen-destino y frecuencia de paso;
2. Estaciones (terminales) y paradas de transporte;
3. Capacidad de movilización; y
4. Calidad del transporte.

e) Equipamiento urbano:

1. Equipamiento urbano cerrado (edificaciones) en un radio de 2 kilómetros; y

2. Equipamiento urbano abierto (calles, plazas, plazoletas y parques) en un radio de 2 kilómetros.

f) Industria:

1. Industria ligera, mediana y pesada en la zona;
2. Instalaciones de PEMEX;
3. Emisiones de contaminantes del aire;
4. Emisiones de contaminantes de los cuerpos acuíferos superficiales y subterráneos;
5. Emisiones de contaminantes por ruido; y
6. Emisiones de contaminantes del suelo.

g) Turismo:

1. Infraestructura turística existente; y
2. Potencialidades turísticas en la zona.

h) Paisaje urbano:

1. Elementos visuales formales predominantes;
2. Potencial formal, funcional y especial del predio; y
3. Propuestas de elementos funcionales, formales y espaciales de diseño.

i) Conservación del patrimonio:

1. Patrimonio natural; y
2. Patrimonio cultural.

VII. Procesos de la edificación o construcción:

- a) Demarcación del perímetro de la obra;
- b) Zonificación de la obra;
- c) Seguridad y señalización;
- d) Cierre de vías y desvíos peatonales y vehiculares;
- e) Posibles impactos; y
- f) Medidas de mitigación.

VIII. Valoración del impacto urbano:

- a) Beneficios positivos del proyecto; y
- b) Aspectos negativos del proyecto.

IX. Cierre del documento:

- a) Índice de tablas, gráficas, mapas y planos;
- b) Fuentes de información (bibliografía); y
- c) Anexos, de ser necesarios como ampliación de información del documento.

Artículo 88. El Estudio de Impacto de Movilidad (EIM) es el instrumento de carácter técnico y de análisis de la movilidad en la zona, sector o centro población, para evaluar y justificar la afectación del entorno urbano y en materia de movilidad, por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, público o privado, donde se analiza cada una de sus etapas: preliminares, construcción, operación y mantenimiento.

Tiene la finalidad de establecer medidas adecuadas para evitar, disminuir o compensar los impactos o alteraciones causadas por el proyecto a desarrollar.

El EIM deberá contener la estructura mínima siguiente:

I. Apertura del documento:

a) Portada: Primera página del documento y debe contener: Nombre del Estudio de Impacto de Movilidad (EIM) presentado, con referencia al Municipio; y los datos del consultor, número de registro y cédulas profesionales;

b) Contenido (índice): Listado de capítulos y temas con su referenciación de página en el documento;

c) Resumen del proyecto: Resumen informativo del proyecto en una cuartilla que contenga: datos del propietario o poseedor, datos del predio (ubicación y superficie), tipo de edificación, descripción general del proyecto y tipo de trámite según lo requiere la Licencia de Construcción y/o Licencia de Uso del Suelo;

d) Introducción: Breve descripción de la estructura del documento, destacando la acción urbanística a desarrollar y sus características generales del estudio, el objetivo y la justificación sobre la realización del proyecto.

II. Antecedentes:

- a) Descripción conceptual del proyecto;
- b) El EIU en el marco del instrumento de planeación urbana;
- c) Fundamentación jurídica-normativa; y

d) Objetivos del EIM.

III. Marco jurídico-normativo:

a) Marco jurídico:

1. Orden jurídico constitucional: Mandatos constitucionales y Acuerdos internacionales (criterios internacionales);

2. Orden jurídico federal;

3. Orden jurídico estatal; y

4. Orden jurídico municipal.

b) Marco normativo:

1. Aspectos normativos que intervienen en el EIM, como son: Normas Oficiales Mexicanas, Normas Mexicanas, Normas Técnicas Complementarias, normas específicas y normas constructivas referentes al desarrollo del proyecto;

2. Atención particular a la inclusión de los apartados 6.3 y 6.4 de la NOM-004-SEDATU-2023 “Estructura y diseño para vías urbanas: Especificaciones y aplicación”, y las establecidas en la NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 “Señalización y dispositivos viales para calles y carreteras”; y

3. Vinculación con planes y programas federales, estatales y municipales, en materia de planeación, desarrollo urbano y movilidad urbana.

IV. El proyecto:

a) Acción urbanística: Descripción del tipo de proyecto a desarrollar, sus etapas, empleos que se generan con su construcción y operación;

b) Del predio:

1. Localización: Descripción del predio de acuerdo al instrumento de planeación urbana y/o movilidad urbana;

2. Ubicación: Croquis de localización, dirección, entrecalles;

3. Características del predio: Superficies, dimensiones, colindancias, límites, topografía, fotografías actuales (dron) en estudio de las diferentes vistas y de las vialidades que lo circundan;

4. Características del proyecto: COS, CUS, CAS, superficies de construcción (m²), niveles de construcción, cajones de estacionamientos, acceso al predio, conectividad vial; y

5. Planografía del proyecto: Plantas arquitectónicas, cortes, alzados, fachadas, y estacionamiento con número de cajones.

El proyecto refiere a un esfuerzo temporal que se lleva a cabo para crear un producto, servicio o resultado único. En este caso particular, representa dos fases: la de diseño y la de construcción; por tanto, puede ser el proyecto como diseño o el proyecto con edificio construido.

c) Usos del suelo existentes y previstos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, con base en el MOTU, la Zonificación Primaria, Zonificación Secundaria, estructura y urbana y vial.

V. Diagnóstico de movilidad:

a) Análisis del sitio:

1. Análisis geoestadístico y condicionantes que presenta el predio;

2. Vivienda y urbanizaciones;

3. Impactos de movilidad urbana;

4. Seguridad vial actual, que incluye revisión de siniestros de tránsito cercanos al proyecto, análisis de las intersecciones inmediatas al proyecto, y señalización preventiva que requerirá el proyecto; y

5. Censo de arbolado;

b) Contexto vial actual:

1. Recorrido de acceso y salida del predio atractor en la red vial; y

2. Señalamiento horizontal, vertical y semaforización (intersecciones aforadas): Tiempo y fases de semáforos; croquis de circulaciones y movimientos direccionales vehiculares; croquis de puntos de conflicto; croquis de localización señalando estaciones de aforo vehiculares y peatonales; aforos vehiculares; determinación de Hora de Máxima Demanda (HMD); tabla de volumen total de unidades de la HMD por intersección; croquis con volúmenes vehiculares en HMD; composición vehicular; determinación de vehículo de proyecto; vehículo de proyecto y determinación de niveles de servicio.

c) Pronóstico:

1. Pronóstico de generación de viajes en el año cero;

2. Nivel de servicio en año cero;

3. Pronóstico de generación de viajes con horizonte de proyecto; y

4. Nivel de servicio con horizonte de proyecto.

VI. Acciones de integración:

a) Contemplar, al menos, el ancho mínimo establecido en las Normas para las baquetas (aceras), con la franja de circulación peatonal libre y sin obstáculos (postes, árboles, paradas de transporte público, accesos a edificios, entre otros aspectos);

- b) Integrar elementos de control de tránsito;
- c) Integrar espacios para el ascenso, descenso y resguardo de peatones en las paradas de transporte público;
- d) Integrar vegetación endémica que proporciones sombra, creando espacios confortables para los peatones;
- e) Incorporar estrategias de ordenamiento vial;
- f) Plan de acción de medidas de prevención y/o mitigación de los impactos viales identificados; y
- g) Incluir el cronograma por etapas del proyecto presentado de manera esquemática y calendarizada: preliminares, construcción, operación y mantenimiento.

VII. Cierre del documento:

- a) Índice de tablas, gráficas, mapas, y planos;
- b) Fuentes de información (bibliografía); y
- c) Anexos (de ser necesarios como ampliación de información del documento).

Artículo 89. Los procedimientos técnicos-normativos son documentos institucionales formales que estandarizan y regulan las actividades en la Administración Pública Municipal, en particular la Secretaría, donde se detalla la ejecución de acciones en cumplimiento de normas para garantizar la calidad y el marco normativo de los procesos en materia de planeación, desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Artículo 90. La administración y operación del Plan se llevará a cabo por las siguientes entidades:

- I. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Acapulco de Juárez;
- II. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez (CMDUV);
- III. El Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez (CTC); y
- IV. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de Acapulco de Juárez (CADROC).

Artículo 91. La Secretaría tiene atribuciones jurídicas establecidas en el artículo 12 de la Ley; además, de las concurrentes en la Ley Orgánica, la Constitución, la Constitución Federal y demás disposiciones establecidas en los manuales y reglamentos de la Administración Pública Municipal.

Artículo 92. El Consejo Municipal es la instancia de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana; y se integra de acuerdo en lo establecido en el artículo 26 de la Ley.

El Consejo Municipal, de conformidad con el artículo 27 de la Ley, tiene entre sus atribuciones, las siguientes:

I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano, metropolitano, de conurbaciones y vivienda que elabore el ayuntamiento, así como la planeación regional que elabore la entidad, cuando en éstos afecte su territorio;

II. Promover e impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior;

III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas municipales de la materia;

IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública;

V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios, modificaciones a los instrumentos técnicos de planeación y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollo metropolitano y vivienda;

VI. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano, desarrollo metropolitano y vivienda; y

VII. Coadyuvar, con la participación de los sectores social y ciudadana en la elaboración, actualización y vigilancia de los planes y programas municipales de desarrollo urbano.

Artículo 93. El Comité Técnico auxiliar del Consejo Municipal es la instancia de carácter consultivo y deliberación, el cual se conforma de manera amplia con representación de los colegios de profesionistas, instituciones académicas de nivel superior, cámaras empresariales, asociaciones o agrupaciones del ámbito local y regional; de acuerdo en lo establecido en el artículo 27 Párrafo Tercero de la Ley.

El Comité Técnico tendrá atribuciones de consulta de la autoridad municipal para la interpretación y aplicación del Plan, su Reglamento y sus Normas; entre sus atribuciones se destacan las siguientes:

I. Coadyuvar con el Consejo Municipal, en las funciones que este le encomiende de acuerdo a sus atribuciones;

II. Analizar, evaluar y emitir recomendaciones a las autoridades respecto a la ejecución y cumplimiento de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en el ámbito municipal, metropolitano, conurbaciones de orden municipal;

III. Apoyar a las autoridades municipales en la promoción, difusión y cumplimiento de los instrumentos de planeación urbana municipal, y metropolitano, conurbaciones de orden municipal;

IV. Promover y llevar a cabo campañas cívicas relativas al desarrollo sustentable de los centros de población del Municipio; y

V. Crear grupos de trabajo técnico y jurídico con miembros especializados en la materia, para la atención y resolución de asuntos de interés y consulta pública.

Artículo 94. La CADROC es la instancia encargada de evaluar, capacitar y admitir a los profesionales responsables de emitir responsivas sobre la seguridad y normatividad de las construcciones, como Directores Responsables de Obra y Corresponsables de Obra, integrada de acuerdo en lo establecido en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez.

La CADROC tiene entre sus atribuciones, las siguientes:

I. Verificar que los aspirantes a obtener o refrendar el registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra, cumplan con los requisitos establecidos en los artículos 44 y 48 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez;

II. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, cuando les sea solicitado por la autoridad del Ayuntamiento;

III. Vigilar, cuando lo considere conveniente, la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables de Obra durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales hayan extendido su responsiva, para lo cual se podrá auxiliar de las unidades administrativas y órganos desconcentrados del Ayuntamiento correspondientes a la materia; y

IV. Verificar y vigilar la aplicación del Plan, su Reglamento y sus Normas, en lo que corresponde a las estrategias de desarrollo urbano, la Zonificación Primaria y Secundaria, el MOTU y la TCUS.

Artículo 95. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal, dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo que establece la Ley, contando para consulta y asesoría con la Secretaría, el Consejo Municipal y el Comité Técnico.

Artículo 96. Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la Zonificación que le corresponda a su propiedad ante la Secretaría; presentando el Estudio de Impacto Urbano (EIU), analizando los aspectos urbanos establecidos en el artículo 87 del Reglamento, y demuestre el beneficio de la misma para el Municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

Los predios ubicados dentro de polígonos de valor urbano, de conservación y de protección, las ventanas ecológicas, las zonas con valor paisajístico al mar y la Áreas No Urbanizables, no serán sujetas a modificaciones en la Zonificación.

Artículo 97. Será necesario obtener un Dictamen Técnico en materia del EIU por la Secretaría, a partir de la presentación de un EIU cuando se soliciten modificaciones al Plan en los aspectos establecidos en el artículo 87 del Reglamento, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción; y también, para aquellos giros que se señalan a continuación y que se encuentran permitidos en la Zonificación que les corresponda:

- I. Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas;
- II. Oficinas de más de 1,000 m² de construcción;
- III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, gasolineras, estaciones de servicio, gasera, estaciones de carburación, centrales de abasto y rastros;
- IV. Tiendas de autoservicio departamentales y centros comerciales, con superficie mayor a 1,000 m² de terreno;
- V. Hospitales y unidades de medicina familiar;
- VI. Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 m² de terreno;
- VII. Instalaciones religiosas de más de 200 concurrentes;
- VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 200 concurrentes;
- IX. Deportes y recreación de más de 5,000 m² de terreno o más de 200 concurrentes;
- X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo;
- XI. Equipamiento público y privado;
- XII. Mercados, centrales de abasto y rastros de cualquier magnitud;
- XIII. Galerías, acuarios y planetarios;
- XIV. Hoteles y moteles de más de 50 cuartos;
- XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios;
- XVI. Cementerios, mausoleos y crematorios;
- XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre;
- XVIII. Estacionamientos de más de 100 cajones;
- XIX. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas; e
- XX. Industrias media y pesada de más de 1,000 m² de terreno.

El Dictamen Técnico de Impacto Urbano también se considera necesario para aquellos usos del suelo y actividades señaladas en la TCUS.

Artículo 98. Cuando la ejecución de una obra privada o pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura urbana, vialidad, servicios públicos, características ambientales, bienes de la comunidad, al patrimonio cultural e histórico; los solicitantes de una Licencia de Construcción deberán presentar de forma previa el EIU, que identificará los impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones municipales, estatales o federales necesarias, según sea el caso, y sobre el cual la Secretaría deberá emitir el Dictamen Técnico de Impacto Urbano fundado y motivado.

Los EIU deberán llevar la responsiva de un Corresponsable de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico. Los estudios son públicos, en medios digitales e impresos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Los proyectos de obra pública de los tres órdenes gobierno, previo al inicio del proceso de construcción, deberán presentar el EIU al Comité Técnico y al Consejo Municipal para su Opinión Técnica.

De manera vinculatoria al EIU, cuando la obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura y vialidad principal de la ciudad, en entronques de acceso, se requerirá también de un Estudio de Impacto de Movilidad.

Artículo 99. Los propietarios, representantes o promoventes de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el EIU; así como, la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

Artículo 100. El Estudio de Impacto Urbano, como se define en el artículo 87 del presente Reglamento es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana, y puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

- I. Nivel Predio; y
- II. Nivel de Actualización del Plan.

Artículo 101. El EIU a Nivel Predio es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en el Plan, su Reglamento y sus Normas. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y/o acciones urbanas.

A Nivel Predio debe analizar las posibles afectaciones y deberá cumplir el contenido mínimo establecido en el artículo 87 del presente Reglamento.

Artículo 102. El EIU a Nivel de Actualización del Plan es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en un área, zona o sector del centro de población establecida en el Plan, previo Dictamen de un EIU, Opinión Positiva del Consejo Municipal y aprobación del Cabildo. En caso de ser procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por la Secretaría.

La Circular Técnica, establecida en el artículo 86 de este Reglamento, una vez aprobada por Cabildo, deberá ser publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero y en

la Gaceta Municipal; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Guerrero. Los costos de los procesos y procedimientos correrán a cargo del promovente del proyecto.

Artículo 103. Los EIU a Nivel de Actualización del Plan deberán llevar la responsiva de un Corresponsable de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento. Los estudios son públicos, en medios digitales e impresos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

La responsiva de los EIU también podrá ser a través de personas certificadas por especialistas en desarrollo urbano y/u ordenamiento territorial, ante el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER); y que demuestren experiencia de cinco años en el desarrollo urbano y cumplan con las disposiciones establecidas.

Artículo 104. Las solicitudes de actualización o modificación del Plan para un predio en particular se deberán presentar integrando al EIU lo siguiente:

- I. Solicitud firmada por el promovente (propietario o representante legal o arrendatario);
- II. Escritura pública de la propiedad o contrato de arrendamiento;
- III. Identificación del promovente;
- IV. Acta Constitutiva de Persona Moral, en su caso;
- V. Poder Notarial del Representante Legal;
- VI. Identificación del Representante Legal en su caso;
- VII. Descripción general y tipología del proyecto;
- VIII. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo;
- IX. Factibilidad de servicio de agua potable;
- X. Factibilidad de descarga de aguas residuales (conexión de servicio de drenaje);
- XI. Factibilidad de servicio de energía eléctrica;
- XII. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto; y
- XIII. Otras autorizaciones, vistos buenos, dictámenes, constancias, de instancias federales o estatales, en su caso.

CAPÍTULO VI

De las Autorizaciones, Procedimientos y Sanciones

Artículo 105. La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale el Plan.

Para unidades privativas o lotes ubicados en vialidades internas de conjuntos habitacionales de propiedad en condominio, podrán obtener Constancia de Alineamiento Oficial; siempre y cuando dichos condominios estén registrados ante la Secretaría, la Dirección de Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Para la obtención de la Constancia de Alineamiento Oficial, se presentará la solicitud acompañada exclusivamente de copia simple de los de siguientes documentos:

- I. Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- II. Croquis de localización del predio;
- III. Copia de identificación oficial del propietario o arrendatario;
- IV. Contrato de Arrendamiento (en su caso);
- V. Acta Constitutiva (Persona Moral); y
- VI. Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal (en su caso).

La solicitud de Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de diez días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición.

Artículo 106. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual la Secretaría, hace constar los usos permitidos, permitidos-condicionados y prohibidos en un uso específico o giro determinado; deberá ser resuelta en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles y tendrá una vigencia máxima de un año a partir de su expedición.

Este documento no constituye Constancia de Apeo y Deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 107. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que la Secretaría, les señala a los predios la Zonificación en la que se encuentra de acuerdo al Plan y las demás normas aplicables por su ubicación; y debe ser resuelta en un plazo máximo de 5 (cinco) hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

Este documento no constituye Constancia de Apeo y Deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 108. 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, y este uso por la normatividad del Plan se propone diferente; y debe ser resuelta en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su construcción o establecimiento estuvieran permitidos con la Licencia de Construcción correspondiente y hayan sido anteriores al Plan.

En estos casos, si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido.

No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan. Este documento es permanente y no necesita actualización. Los derechos adquiridos no son procedentes en predios en los que no hayan realizado construcción.

Artículo 109. La Constancia de Congruencia de Usos del Suelo es el documento por medio del cual la Secretaría señala la congruencia de uso del suelo en el área de la ZOFEMAT y los TGM, en razón del uso del suelo colindante a lo establecido en la Zonificación del Plan; y debe considerar lo establecido en los artículos 33 y 37 del Reglamento.

La solicitud de Congruencia de Uso del Suelo deberá ser resuelta en un plazo 15 (quince) días hábiles y tendrá una vigencia de dos años a partir de la fecha de su expedición.

La Constancia es para que el interesado de cumplimiento al artículo 36 del Reglamento, para uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, la ZOFEMAT y los TGM, en la solicitud concesión.

Con la Constancia, el interesado deberá obtener autorizaciones municipales para realizar trabajos de construcción y para el funcionamiento del giro comercial cuando sea el caso, mantener buena imagen urbana y paisajística en el área o elemento que edifique, con autorización de la Secretaría, y cumplir con lo establecido en el artículo 87 del Reglamento.

La solicitud de Congruencia de Usos del Suelo, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Solicitud;
- II. Croquis de localización de la superficie de la ZOFEMAT y del predio colindante;
- III. Plano topográfico de ubicación en formato impreso y digital del área solicitada con cuadro de construcción en coordenadas UTM, de la que pretende le concesionen al interesado;
- IV. Tres fotografías a color de la superficie propuesta de la ZOFEMAT y del predio colindante;
- V. Copia de la identificación oficial del promovente;
- VI. Copia de la Concesión autorizada por la SEMARNAT, en caso de renovación;
- VII. Copia del Acta de Constitutiva (Persona Moral); y
- VIII. Copia del Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal.

Artículo 110. La Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana es el documento por medio del cual se manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas por la Secretaría, a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el artículo 182 de la Ley y debe ser resuelta en un plazo máximo de 5 (cinco) hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

Artículo 111. El Dictamen de Impacto Urbano es la Opinión Técnica emitida por la Secretaría, en coordinación con la opinión positiva del Comité Técnico y validada en opinión positiva por el Consejo Municipal, respecto a los proyectos que presenten su Estudio de Impacto Urbano (IEU) a la Secretaría.

Artículo 112. Las acciones urbanísticas de subdivisión, parcelación, fusión, relotificación, fraccionamiento, conjunto urbano y condominio, están sujetas a las disposiciones y procedimientos del Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos del Municipio de Acapulco de Juárez.

Artículo 113. La fusión es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 114. La subdivisión es la partición o división del predio que no requiere de trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización. Para la solicitud de autorización de subdivisión de un predio deberá cumplir con lo siguiente:

I. Deberá ser solicitada y recibida por el Propietario o Representante Legal con Poder Notarial de dominio otorgado por el Propietario;

II. En zonas habitacionales que no correspondan a residencial o turística, no podrá subdividirse en fracciones menores a 120 (ciento veinte) metros cuadrados, 8 (ocho) metros de frente mínimo a la vía pública existente;

III. En zonas aptas para la habitación residencial o turística, no podrá subdividirse en fracciones menores de 30 (trescientos) metros cuadrados, con 12 (doce) metros de frente mínimo a la vía pública existente; y

IV. Las fracciones resultantes de la subdivisión de un predio que no cuente con acceso directo a una vía pública existente, deberá destinarse el acceso y circulación por una de las siguientes posibilidades, según sea el caso: andador peatonal, servidumbre de paso o vialidad, que tendrá la condición de libre circulación solamente para las fracciones resultantes de la subdivisión y no se condicionará el libre tránsito por una de las fracciones.

Artículo 115. Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crearán sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o de posesión; tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrá otorgarse con perjuicio del tránsito libre, seguro y expedito; o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías o bienes mencionados.

Al otorgar el permiso, el Municipio indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones en los espacios referidos en este artículo.

Artículo 116. No surtirán efecto las autorizaciones o licencias expedidas que contravengan lo establecido en el Plan, su Reglamento y sus Normas, en consecuencia, no podrán inscribirse ningún acto, convenio, contrato en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y en el Catastro Municipal.

Artículo 117. En el caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla las condicionantes, las disposiciones legales aplicables y órdenes giradas con base a este Reglamento, el Municipio previo dictamen, estará facultado para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y tomar las medidas que se consideren necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

I. Cuando la construcción no respete las restricciones ya sea frontal, lateral, posterior o la indicada en la Constancia de Alineamiento Número Oficial y Uso de Suelo;

II. Cuando la construcción no se ajuste al proyecto aprobado en la autorización en la Licencia de Construcción;

III. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse a lo establecido en el Plan, su Reglamento y sus Normas;

IV. Cuando la obra se ejecute sin Licencia Construcción; y

V. Cuando la obra se ejecute sin la responsiva de un Director Responsable de Obra.

Artículo 118. Si el propietario del predio en que se ejecuten las obras o trabajos, conforme al artículo anterior, se negare a pagar el costo de las obras ordenadas por el Municipio, la Dirección de Finanzas Municipal cobrará por medio de procedimientos económicos coactivos.

El estado de suspensión o clausura impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se cumpla con el Plan, su Reglamento y sus Normas, y se hayan pagado las multas.

Artículo 119. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra y/o Corresponsables de Obra, propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones en las visitas de inspección conforme a lo indicado en el Reglamento de Construcción del Municipio vigente.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene el Municipio en los casos previstos en este Reglamento y sus Normas, podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 120. Cuando una obra infrinja este Reglamento y sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción, con base al valor de la obra establecido para la Licencia de Construcción de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 121. El Municipio podrá revocar toda Autorización, Permiso o Licencia de Construcción cuando:

I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o con dolo o error;
y

II. Se haya expedido en contravención a alguna disposición de este Reglamento y sus Normas.

La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate o, en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento y sus Normas entrará de vigor de manera conjunta con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

SEGUNDO. El presente Reglamento y sus normas, abrogan las disposiciones reglamentarias y normativas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 28 de septiembre de 2021, e inscrito en el registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Guerrero, de fecha 7 de febrero de 2023.

TERCERO. El Municipio, a través de las dependencias de la Administración Pública Municipal, llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional, que se requieren para la implementación y ejecución de las políticas, estrategias, acciones y proyectos estratégicos, establecidos en el Plan, su Reglamento y sus Normas, garantizando la gobernanza y la construcción de acuerdos entre los diversos actores territoriales en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

CUARTO. Al entrar en vigor el Plan, su Reglamento y sus Normas, los derechos de los particulares que hayan obtenido algún tipo de autorización previa a la puesta en vigencia del Plan, se salvaguardan en el caso que las determinaciones de este último las contravenga.

QUINTO. La valorización del suelo para determinar el pago de derechos por cada uno de los instrumentos propuestos en el capítulo de gestión del Plan, se determinará por opinión positiva de Comité Técnico y del Consejo Municipal, y la Secretaría, para ser incorporados en la Ley de Ingresos del Municipio, posterior inmediato al año en que entre en vigor el Plan, su Reglamento y sus Normas.

SEXTO. En caso de contradicciones entre el Reglamento, las Normas y el Plan, con el Reglamento de Construcción del Municipio, la Ley u otros instrumentos de planeación urbana, será dictaminada por el Consejo Municipal en conjunto con la Secretaría.

SÉPTIMO. En un plazo de 180 días contados a partir de la entrada en vigor del Plan, su Reglamento y sus Normas, el Ayuntamiento de Acapulco de Juárez deberá adecuar las disposiciones legales y reglamentos relacionados con la instrumentación del Plan, su Reglamento y sus Normas.

Acapulco de Juárez, Guerrero, a los **xxxxx** días del mes de **xxxxxxxxxx** del año **xxxxxx**.

C. Abelina López Rodríguez, Presidenta Municipal Constitucional de Acapulco de Juárez, Rúbrica; **C. Miguel Jaimes Ramos**, Síndico Procurador Administrativo, Financiero, Contable y Patrimonial, Presidente de la Comisión de Hacienda, Rúbrica; **C. Estrella de la Paz Bernal**, Síndica Procuradora de Gobernación, Justicia, Seguridad Pública, Policía y Gobierno, Presidenta de la Comisión de Gobernación y Seguridad Pública, Rúbrica; **C. Juan Carlos Manrique García**,

Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Rúbrica; **C. Marisol Luna Torres**, Regidora, Presidenta de la Comisión de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes, Rúbrica; **C. Genaro Vázquez Flores**, Regidor, Presidente de la Comisión de Cultura, Recreación y Espectáculos, Rúbrica; **C. Hilda Sofía Corona Mijangos**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Protección Civil, Rúbrica; **C. Misael Sánchez Ortiz**, Regidor, Presidente de la Comisión de Desarrollo Rural, Rúbrica; **C. Marlén González Gómez**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Bienestar Social, Rúbrica; **C. Eric Romero Morales**, Regidor, Presidente de la Comisión de Servicios Públicos Municipales, Rúbrica; **C. Saudy Isui Mendoza Victoriano**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Asuntos Indígenas y Afromexicanos, Rúbrica; **C. Ángela Rodríguez Ibarra**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Salud Pública y Asistencia Social, Rúbrica; **C. Armando Añorve Ríos**, Regidor, Presidente de la Comisión de Fomento al Empleo y Desarrollo Económico, Rúbrica; **C. July Peláez Victoriano**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Educación y Juventud, Rúbrica; **C. Oralía Rivera Vélez**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Igualdad y Género, Rúbrica; **C. José Ángel Mejía Álvarez**, Regidor, Presidente de la Comisión de Atención y Participación de Migrantes, Rúbrica; **C. Felipe Williams Manzanarez**, Regidor, Presidente de la Comisión de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Rúbrica; **C. Maricruz Ceballos Hernández**, Regidora, Rúbrica; **C. Verónica Aguirre Granda**, Regidora, Rúbrica; **C. Rodolfo Escobar Ávila**, Regidor, Presidente de la Comisión de Turismo, Rúbrica; **C. Armanda García García**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Movilidad y Transporte, Rúbrica; **C. Roberto Carlos Ortega González**, Regidor, Presidente de la Comisión de Transparencia y Anticorrupción, Rúbrica; **C. Elideth Rocío Reyes García**, Regidora, Presidenta de la Comisión de Comercio y Abasto Popular, Rúbrica.