

REGLAMENTO

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística
del Municipio de San Marcos, Guerrero**

VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA

VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA

C. Misael Lorenzo Castillo, Presidente Municipal Constitucional de San Marcos, Guerrero; en pleno ejercicio de las facultades y atribuciones que me confiere el artículo 115, fracciones II y V 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, y 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, los cuales deberán ser enviados 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 56, define el contenido temático del Plan Parcial de Desarrollo Urbano; por tanto, deberá contener las acciones específicas necesarias para ordenar y regular el desarrollo urbano, determinar la estructura urbana, establecer las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento, determinar la zonificación y regular los usos y destinos del suelo, y establecer las acciones para su ejecución.

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 2024-2027 de San Marcos, en el Eje 2 “Obras públicas con transparencia”, establece el Programa 5 “Desarrollo social e integral”, en el que se determina la línea de acción 5 “Desarrollo urbano y rural sostenible, seguro e incluyente”. Así mismo, en el Eje 4 “Turismo sustentable, generación de empleos y apoyo a sectores productivos”, se plantea como objetivo el de “Fomentar el turismo ecológico, orientado a la observación de la naturaleza y las culturas tradicionales del Municipio, minimizando el impacto en el medio ambiente y las comunidades locales, promoviendo la sostenibilidad y la apreciación del entorno natural”. Para lograrlo, se plantea la estrategia de “Crear una identidad y diferenciadores de valor, que generen beneficios económicos para las comunidades locales, sensibilizando a los turistas e inversionistas sobre la importancia de conservar los recursos naturales y ofrecer experiencias positivas para los visitantes”. Esto, orientado a la protección de la población y del territorio, como lo establece el Programa 2 “Construcción de la cultura para la paz” que tiene la finalidad de “Lograr la prevención de acciones delictivas, accidentes viales, incendios forestales y daños por fenómenos naturales, y contar con respuesta pronta y efectiva, en caso de ser necesario”. Lo que fundamenta la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos.

Que el *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos*, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 2 de agosto de 2024, Año CV, No. 62 Alcance III; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Guerrero, con Registro 1, Foja 224, Sección Plan Estatal y Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Año 2024, del Distrito Judicial de Tabarez, Número de Control Ordinal 3362, de Fecha de Registro 7 de noviembre de 2024; establece que San Marcos se vislumbra como un municipio sustentable, donde el orden urbano, la calidad de su infraestructura y cobertura de servicios son los pilares del progreso; con una economía de comercio y servicios que florece de manera activa, aprovechando sus recursos naturales y potenciales turísticos costeros. Traza como objetivo desarrollar e implementar un sistema de planeación integral que promueva un desarrollo equitativo y sostenible en las áreas urbanas y rurales, superando las carencias de servicios, fomentando viviendas sostenibles, reduciendo riesgos y mejorando los espacios públicos. Por tanto, se plantea como Modelo de Ordenamiento Territorial que el territorio municipal se ordena en el corto, mediano y largo plazos bajo cuatro principios básicos: 1) preservación para un medio ambiente sano; 2) optimización de la infraestructura para la movilidad y la prestación de servicios públicos y sociales para todos los ciudadanos, 3) integración socio económica y espacial de su territorio urbano-rural, y 4) intervención pública por medio de mecanismos fiscales sobre las formas e intensidades de ocupación del suelo urbano. Respecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, el PMDU San Marcos establece que deberá considerar las determinaciones, estrategias y soluciones para la creación de un nuevo centro de población, en materia de vivienda, infraestructura, espacio público y movilidad, entre otros; así como la mitigación de impactos ambientales y urbanos que correspondan.

Que el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos*, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 9 de julio de 2024, Año CV, No. 55; e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Guerrero, con Registro 3, Foja 241, Sección Planes Estatales y Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Año 2024, del Distrito Judicial de Tabarez, Número de Control Ordinal 3362, de Fecha de Registro 7 de noviembre de 2024. Después de los estragos ocasionados por los fenómenos hidrometeorológicos —huracán Otis 2023, categoría 5 en la escala Saffir-Simpson; huracán John

Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

2024, categoría 3; y huracán Erick 2025, categoría 4—, se somete a evaluación. La evaluación del Plan Parcial concluye que “El análisis integral realizado evidencia que el Plan Parcial vigente de la Zona Turística del municipio de San Marcos no cuenta con la solidez técnica, normativa ni operativa necesaria para conducir de manera ordenada, segura y sostenible la transformación territorial del área de estudio”. Las brechas identificadas entre el instrumento actual y el marco legal y normativo vigente, así como la falta de correspondencia entre la propuesta de ocupación y las condiciones físicas, ambientales, sociales y de riesgo del territorio, impiden que el plan funcione como un instrumento efectivo de regulación, gestión y certidumbre jurídica. En consecuencia, no resulta suficiente una actualización parcial o ajustes puntuales, sino que se justifica técnicamente la reformulación integral del instrumento, bajo un nuevo modelo territorial congruente con la Ley 790, las NOM-SEDATU, los lineamientos estatales y la realidad territorial costera”. Lo que justifica la reformulación de este instrumento de planeación urbana.

Que el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Marcos, como instancia 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, así como de los foros y talleres participativos en la formulación de los instrumentos de planeación urbana, de conformidad con lo establecido en el marco normativo.

Que el objetivo del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos* de 2026, es ordenar y conducir el desarrollo territorial de la zona turística del municipio de San Marcos, mediante un modelo de ocupación sostenible, resiliente e incluyente, que regule el uso del suelo, reduzca la exposición a riesgos, proteja los ecosistemas costeros, fortalezca la relación entre desarrollo turístico y bienestar local, e integre la participación de las comunidades en la definición del futuro del territorio; en congruencia con el sistema estatal y nacional de planeación territorial, en un horizonte de planeación de 25 años.

Que, en este contexto, se propone el *Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero*, como un ordenamiento jurídico que regula la zonificación, usos y destinos del suelo de las localidades y territorio del Área de aplicación del Plan Parcial; así como estrategias y acciones orientadas al desarrollo urbano costero, y que contienen temas fundamentales como medio ambiente, movilidad, seguridad vial, equipamiento urbano, espacio público, gestión integral de riesgos y desarrollo turístico sustentable. Que, para tales efectos, el Reglamento, se estructura en 5 (cinco) títulos, 15 (quince) capítulos, 129 (ciento veintinueve) 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, establecidos en el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero*.

Que el presente Reglamento del Plan define las disposiciones sobre la zonificación, usos y destinos del suelo en el territorio y los asentamientos humanos del área de aplicación del Plan Parcial de la zona turística del municipio de San Marcos; y por las consideraciones expuestas, los integrantes del H. Ayuntamiento de San Marcos, Guerrero; aprobaron en Sesión Ordinaria de Cabildo, número **xxxxx**, en el punto **xxxxx** del Orden del Día, el día **##** del mes de **xxxxxxxx** del año 2026, el siguiente:

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS GUERRERO

TÍTULO PRIMERO

De las Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. El presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero**, son disposiciones de orden público, interés social y observancia general, y tienen por objeto:

- I. Fijar las normas para planear, regular, administrar e instrumentar el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano y turístico dentro del ámbito de aplicación del Plan, así como orientar las acciones de conservación, preservación ecológica, mejoramiento, consolidación, crecimiento e intensificación condicionada;
- II. Instrumentar las disposiciones del Plan mediante la aplicación de la Zonificación Primaria, la Zonificación Secundaria, la regulación de los usos, destinos y reservas del suelo, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, el Catálogo de Condicionantes, la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones, los planos normativos y demás instrumentos que formen parte integrante del Plan;
- III. Regular la ocupación, aprovechamiento, transformación y conservación del territorio mediante el establecimiento de densidades, superficies máximas susceptibles de urbanización, coeficientes de ocupación, absorción y utilización del suelo, alturas, niveles, lotes mínimos, frentes, restricciones, condicionantes y demás parámetros urbanísticos aplicables;
- IV. Establecer las bases para que las acciones urbanísticas y los proyectos turísticos, habitacionales, comerciales, de servicios, infraestructura y equipamiento se desarrollen conforme a la capacidad territorial, la suficiencia de infraestructura y servicios, la gestión integral del riesgo, la movilidad, la protección ambiental, la resiliencia, la conservación del paisaje y el acceso equitativo al espacio público;
- V. Regular los procedimientos para la autorización de usos condicionados, niveles adicionales, evolución de reservas turísticas, proyectos maestros integrales, estudios complementarios y demás mecanismos de gestión e intensificación expresamente previstos por el Plan; y
- VI. Garantizar que la ejecución del Plan contribuya al desarrollo turístico ordenado, al bienestar de las comunidades y localidades existentes, a la protección de los ecosistemas y al ejercicio de los derechos humanos vinculados con el territorio, el

medio ambiente sano, el agua, la movilidad, el espacio público, la seguridad y la participación ciudadana.

Artículo 2. Las acciones urbanísticas de la administración pública municipal, así como las obras, programas, proyectos, inversiones, autorizaciones, dictámenes, constancias, licencias, permisos y presupuestos que se formulen, evalúen, autoricen o ejecuten dentro del ámbito de aplicación del Plan, deberán ser congruentes con:

- I. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero;
- II. El presente Reglamento;
- III. Las Normas Técnicas Complementarias;
- IV. La Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria;
- V. La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y su Catálogo de Condicionantes;
- VI. La Matriz de Parámetros Urbanísticos y la Matriz de Restricciones;
- VII. Los planos normativos y demás anexos con efectos regulatorios; y
- VIII. Las disposiciones ambientales, de gestión integral del riesgo, protección civil, movilidad, infraestructura, servicios públicos y demás normatividad aplicable.

Las disposiciones señaladas serán obligatorias para las dependencias y entidades de la administración pública de los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de sus respectivas competencias, así como para las personas físicas o morales, públicas, privadas, sociales, ejidales o comunales que pretendan realizar acciones urbanísticas dentro del ámbito de aplicación del Plan.

La compatibilidad de un uso o la asignación de una categoría de zonificación no generará por sí misma un derecho automático para desarrollar, construir o incrementar la intensidad de aprovechamiento de un predio. Toda autorización estará sujeta al cumplimiento concurrente de los parámetros, restricciones, condicionantes, estudios, dictámenes, factibilidades y demás requisitos establecidos en los instrumentos señalados en el presente artículo.

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, de este Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias corresponde al territorio delimitado en el propio Plan y representado en su cartografía normativa.

La delimitación oficial se determinará mediante el polígono, las coordenadas, los vértices, el cuadro de construcción y las demás referencias geográficas contenidas en el Plan y sus anexos cartográficos.

Las disposiciones del Plan, de este Reglamento y de sus Normas serán obligatorias para todas las áreas y predios comprendidos dentro de dicho ámbito, con independencia de su régimen de propiedad, condición catastral, situación de posesión o carácter urbano, rural, ejidal, comunal, público o privado.

La delimitación del ámbito de aplicación no constituye por sí misma autorización para urbanizar o modificar el aprovechamiento de los predios. La posibilidad de realizar obras, usos, actividades o acciones urbanísticas dependerá de la Zonificación Primaria y Secundaria, de la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, de las matrices normativas y de las demás disposiciones aplicables a cada predio.

Mapa 1: Instrumentación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 4. Para efectos 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, relotificaciones, 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:** Las superficies del ámbito de aplicación que, por sus características ambientales, ecosistémicas, hidrológicas, productivas, paisajísticas, de riesgo o de valor estratégico, no se destinan a procesos de urbanización. En ellas únicamente podrán desarrollarse los usos, obras y actividades expresamente compatibles con su función de conservación, preservación ecológica, aprovechamiento agropecuario, turismo de bajo impacto, protección o reducción del riesgo, conforme al Plan, la TCUS, las Normas y la legislación aplicable;

- III. Área Urbanizable: El territorio que el Plan determina como susceptible de incorporarse de manera gradual y ordenada al desarrollo urbano o turístico, sujeto a la introducción suficiente de infraestructura y servicios, a la disponibilidad sustentable de agua, al saneamiento, la movilidad, el equipamiento público, el espacio público, la gestión del riesgo y las demás condiciones previstas en el Plan, este Reglamento y las Normas;
- IV. Área Urbanizada: El territorio ocupado por asentamientos humanos existentes, con usos y destinos urbanos y distintos grados de consolidación, infraestructura, equipamiento y servicios, reconocido como tal en la Zonificación Primaria del Plan;
- V. Áreas de Preservación: Las superficies destinadas prioritariamente a mantener los ecosistemas, elementos naturales, procesos ecológicos y servicios ecosistémicos de mayor relevancia. En ellas no se permitirán procesos de urbanización y únicamente podrán realizarse las obras o actividades expresamente compatibles previstas en el Plan, la TCUS y la legislación ambiental aplicable;
- VI. 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;
- VII. 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;
- VIII. Ayuntamiento: el H. Ayuntamiento del Municipio de San Marcos, Guerrero;
- IX. CADROC: La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Municipio de San Marcos;
- X. 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;
- XI. Certificación de Suficiencia Territorial: El acto administrativo mediante el cual la autoridad competente determina si existe capacidad suficiente de agua potable, saneamiento, infraestructura, movilidad, residuos, equipamiento, espacio público, protección civil y demás servicios necesarios para soportar un proyecto o incremento de intensidad, conforme al procedimiento establecido en el Reglamento y las Normas.
- XII. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): El coeficiente que determina la proporción mínima de la superficie neta del predio que deberá mantenerse libre de construcciones y con capacidad efectiva de infiltración, absorción o manejo sustentable del agua pluvial. Al menos el cincuenta por ciento de la superficie destinada al CAS deberá conservar o incorporar vegetación nativa. No podrán

contabilizarse como CAS las superficies impermeables, salvo las soluciones de infraestructura verde o manejo pluvial expresamente reconocidas por las Normas;

- XIII.** Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): La proporción máxima de la superficie del predio que puede ser ocupada por edificación, desplante constructivo o superficies impermeables, conforme a los parámetros establecidos por la zonificación, las Normas Técnicas Complementarias y las condicionantes territoriales aplicables;
- XIV.** Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): La superficie máxima de construcción permitida en un predio, cuando dicho parámetro sea aplicable conforme a las Normas Técnicas Complementarias, sin perjuicio de la observancia obligatoria de densidades, alturas, COS, CAS, restricciones, condicionantes de riesgo y demás disposiciones del Plan Parcial;
- XV.** Comité Técnico: El Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Marcos;
- XVI.** Condicionante: El requisito técnico, territorial, ambiental, urbano, de infraestructura, movilidad, riesgo o funcionamiento que debe cumplirse para autorizar un uso o intensidad identificados como condicionados.
- XVII.** Consejo Municipal: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Marcos;
- XVIII.** Conservación: La acción orientada a mantener, proteger, manejar y, en su caso, restaurar los ecosistemas, los recursos naturales, el paisaje y sus servicios ecosistémicos, permitiendo únicamente los usos y aprovechamientos compatibles con dicha finalidad. En los centros de población comprende también la preservación del patrimonio, la infraestructura, el equipamiento, el espacio público y los elementos de valor histórico o cultural;
- XIX.** Constitución Federal: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XX.** Constitución: La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero;
- XXI.** Corredor Urbano Estratégico: El eje territorial asociado a las principales vías de comunicación y accesos a las localidades, en el que el Plan orienta la localización de actividades comerciales y de servicios compatibles con su función vial, territorial y turística, sujetas a la capacidad de la infraestructura, la movilidad, la seguridad vial y las condicionantes aplicables;
- XXII.** Crecimiento Urbano: El proceso ordenado de expansión, consolidación o incremento de la ocupación de los asentamientos humanos, previsto por los instrumentos de planeación y sujeto a la disponibilidad de suelo apto, infraestructura, servicios, equipamiento, movilidad y condiciones de seguridad y protección ambiental;
- XXIII.** Desarrollo Sustentable: El proceso evaluable mediante criterios ambientales, sociales, territoriales y económicos, orientado a satisfacer las necesidades presentes sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras, preservando los ecosistemas y mejorando la calidad de vida de la población;

- XXIV.** Desarrollo Urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XXV.** Destinos: Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- XXVI.** Dirección de Desarrollo Urbano: La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Marcos;
- XXVII.** 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;
- XXVIII.** 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;
- XXIX.** Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones y espacios destinados a prestar servicios públicos o de interés colectivo en materia educativa, de salud y asistencia social, cultural, recreativa, deportiva, administrativa, de seguridad pública, protección civil, transporte y demás funciones previstas en el Plan;
- XXX.** Espacio Edificable: La superficie de un predio en la que, conforme a la zonificación, los parámetros, restricciones y demás disposiciones aplicables, puede autorizarse el desplante de edificaciones;
- XXXI.** Espacio Público: Las áreas, espacios abiertos y predios de propiedad o uso público destinados al acceso, estancia, tránsito, recreación, convivencia y disfrute colectivo, incluyendo calles, plazas, parques, áreas verdes, parques públicos de playa y accesos públicos al litoral;
- XXXII.** Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero;
- XXXIII.** Impacto Ambiental: Las alteraciones en el medio ambiente, en todo o en alguna de sus partes, derivadas de la acción del hombre. Este impacto puede ser reversible o irreversible, benéfico o adverso;
- XXXIV.** 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;

-
- XXXV.** Infraestructura: Los sistemas, redes, instalaciones y obras necesarios para el funcionamiento territorial y la prestación de servicios, incluyendo infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial, energética, de telecomunicaciones, movilidad, transporte y manejo de residuos;
- XXXVI.** Intensificación Condicionada: El incremento de niveles, densidad, COS, CUS o intensidad de aprovechamiento que únicamente podrá autorizarse en las categorías que expresamente lo permitan, previo cumplimiento de los estudios, requisitos, obras, aportaciones y procedimientos establecidos en el Plan, este Reglamento y las Normas. No constituye un derecho automático derivado de la propiedad o de la zonificación asignada;
- XXXVII.** Ley: La Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero;
- XXXVIII.** Ley de Ingresos: La Ley Número 386 de Ingresos para el Municipio de San Marcos del Estado de Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2026;
- XXXIX.** Ley Orgánica: La Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero;
- XL.** Matriz de Parámetros Urbanísticos: El componente normativo del Plan que establece, para cada categoría de la Zonificación Secundaria, las densidades, superficies máximas susceptibles de urbanización, COS, CAS, CUS, niveles, alturas, lotes, frentes y demás parámetros aplicables.
- XLI.** Matriz de Restricciones: El componente normativo del Plan que establece las separaciones frontales, laterales y posteriores y las demás restricciones de construcción aplicables a cada categoría de la Zonificación Secundaria.
- XLII.** MOTU: El Modelo de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- XLIII.** Municipio: El Municipio de San Marcos;
- XLIV.** Nivel Condicionado: El nivel constructivo adicional previsto expresamente para determinadas categorías, cuya autorización no es automática y requiere el cumplimiento de los estudios, condiciones y procedimientos establecidos en el Plan, el Reglamento y las Normas.
- XLV.** Normas: Las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero;
- XLVI.** Plan: El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero;
- XLVII.** Polígono de Actuación del Plan Parcial: Es el área comprendida en la delimitación de la zona turística del municipio de San Marcos, y reconocida por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos, para el desarrollo o aprovechamiento bajo el sistema de actuación pública, social o privada, mediante lotificación y relocalización de usos y destinos del suelo, así como para el adecuado reparto de cargas y beneficios resultantes, ajustándose a las determinaciones de los instrumentos de planeación urbana y desarrollo y del marco normativo en específico para el caso;

- XLVIII.** Proyecto Maestro Integral: El instrumento técnico de planeación y diseño que organiza de manera conjunta los usos, etapas, infraestructura, vialidades, equipamientos, espacios públicos, áreas de conservación, medidas ambientales y obligaciones de un desarrollo de gran escala o complejidad territorial.
- XLIX.** RAN: El Registro Agrario Nacional;
- L.** Reglamento: El Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero;
- LI.** Reserva Turística: La categoría de transición destinada al desarrollo turístico futuro, que inicialmente se rige por los parámetros de HT1 y que podrá evolucionar hacia HT2, HT3 o HT4 únicamente mediante el procedimiento, estudios y condiciones establecidos en el Plan, este Reglamento y las Normas.
- LII.** Riesgo Condicionado: La categoría aplicable a superficies con condiciones de peligro, susceptibilidad o vulnerabilidad, en las que únicamente podrán autorizarse las obras y usos expresamente compatibles cuando el riesgo sea mitigable, previo estudio específico, dictamen de la autoridad competente y ejecución de las medidas de reducción del riesgo correspondientes;
- LIII.** Riesgo No Tolerable: La condición en la que el nivel de peligro, exposición o vulnerabilidad impide autorizar nuevos asentamientos, urbanizaciones, edificaciones o actividades que incrementen la concentración de personas o bienes, aun con la aplicación de medidas de mitigación razonables;
- LIV.** Sistemas Urbano Rural: El conjunto de localidades, áreas rurales, zonas productivas, infraestructuras, corredores y espacios naturales que mantienen relaciones funcionales, económicas, sociales y territoriales dentro del ámbito de aplicación;
- LV.** Suelo Urbano: El territorio reconocido por el Plan como Área Urbanizada, ocupado por asentamientos humanos existentes y sus usos, destinos, infraestructura, equipamiento, servicios y espacios públicos;
- LVI.** Superficie Máxima Susceptible de Urbanización: La proporción máxima de la superficie neta del predio que puede ser transformada mediante vialidades, lotes, edificaciones, infraestructura y demás componentes urbanizados, conservándose el resto conforme a las condiciones naturales, ambientales o paisajísticas previstas por el Plan.
- LVII.** TCUS: La Tabla de Compatibilidades de Usos del Suelo;
- LVIII.** Terrenos Ganados al Mar (TGM): Las superficies que queden entre el límite de la nueva Zona Federal Marítimo Terrestre y el límite de la Zona Federal Marítimo Terrestre original, o las que se obtengan por causas naturales o artificiales, sujetas al régimen federal aplicable;
- LIX.** Uso Condicionado: El uso identificado con una o más claves de condicionante en la TCUS (C1, C2, ...), cuya autorización requiere acreditar el cumplimiento previo o concurrente de las condiciones territoriales, ambientales, urbanas, de infraestructura,

servicios, movilidad, riesgo, localización, escala o funcionamiento que correspondan. Cuando concurren varias condicionantes, todas serán obligatorias;

- LX.** Uso del Suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- LXI.** Uso Permitido: El uso identificado con la letra “P” en la TCUS, compatible con la función predominante de la categoría correspondiente, cuya autorización estará sujeta al cumplimiento de los parámetros, restricciones y demás disposiciones aplicables;
- LXII.** Uso Prohibido: El uso identificado con la letra “X” en la TCUS, y que no puede desarrollarse en la zona homogénea en la que se indica. Es aquel que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona homogénea correspondiente;
- LXIII.** Vegetación Nativa: Las especies y comunidades vegetales propias de la región y de sus ecosistemas, adaptadas a sus condiciones ambientales y relevantes para la biodiversidad, la infiltración, la conectividad ecológica y el paisaje.
- LXIV.** ZOFEMAT: La Zona Federal Marítimo Terrestre establecida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; e incluye, los Terrenos Ganados al Mar (TGM);
- LXV.** Zona Turística: El área costera del Municipio delimitada por el Área de aplicación del Plan Parcial, que incluye la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y los Terrenos Ganados al Mar (TGM);
- LXVI.** Zona de Preservación Ecológica (ZPE): Zona destinada a la preservación de ecosistemas estratégicos, procesos ecológicos y elementos naturales de alto valor ambiental, cuya función principal consiste en mantener la integridad ecológica del territorio, la biodiversidad, los servicios ecosistémicos y la resiliencia ambiental. Comprende dentro de la zonificación secundaria las subcategorías de Vegetación Terrestre (ZPE-VT), Manglares y Humedales (ZPE-MH), Cuerpos de Agua (ZPE-CA), Dunas Costeras (ZPE-DC), Zona Federal Marítimo Terrestre (ZPE-ZOFEMAT) y Riesgo Condicionado (ZPE-RC), sujetas a las disposiciones específicas del Plan, este Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y la legislación aplicable.
- LXVII.** 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;
- LXVIII.** Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, que comprende las Áreas Urbanizadas y Urbanizables, 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, y

LXIX. 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 la utilización particular del suelo en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañados de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Artículo 5. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias constituyen el marco normativo específico para regular el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y turístico y la conservación del territorio dentro de su ámbito de aplicación, en congruencia con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos y demás disposiciones aplicables.

Su interpretación y aplicación deberá realizarse de manera sistemática y armónica con los objetivos, estrategias, zonificación, matrices normativas y demás componentes del Plan, privilegiando la protección del interés público, el desarrollo ordenado del territorio y la conservación del patrimonio natural.

TÍTULO SEGUNDO

Del Marco de Regulación de la Propiedad

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 6. El Plan, su Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias son de observancia obligatoria para las personas físicas y morales, públicas, privadas o sociales que realicen acciones urbanísticas dentro de su ámbito de aplicación. El Ayuntamiento deberá exhibir los planos y demás componentes normativos del Plan en un lugar público del Palacio Municipal y expedir, a costa de las personas interesadas, las copias que le sean solicitadas.

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

Artículo 7. Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o a cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las disposiciones del Plan, su Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás componentes normativos.

Artículo 8. Los Notarios y Fedatarios Públicos con facultades para ello podrán autorizar los instrumentos públicos relativos a 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero**, su Reglamento, sus Normas Técnicas

Complementarias, la Ley y demás disposiciones aplicables, las cuales deberán insertarse en los instrumentos públicos respectivos.

Tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en las que intervengan una cláusula especial en la que se hagan constar las obligaciones de respetar el Plan, su Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, en especial la zonificación, los usos y destinos del suelo, las restricciones aplicables al predio objeto de tales actos y las disposiciones relativas a las Áreas Urbanizables, Áreas Urbanizadas y Áreas No Urbanizables.

Artículo 9. Son de aplicación supletoria al presente Reglamento los Reglamentos Municipales de Construcción, de Fraccionamientos, de Protección Civil, de Imagen Urbana, de Tránsito y Vialidad y los demás ordenamientos municipales aplicables. En caso de no existir o resultar insuficientes, se aplicarán supletoriamente las disposiciones estatales y federales correspondientes; la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero; la Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero; y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, turismo, medio ambiente, protección civil y edificación dentro del ámbito de aplicación del Plan.

En caso de conflicto entre las disposiciones del presente Reglamento y aquellas relativas a la gestión integral del riesgo y la protección civil, prevalecerán las normas que otorguen mayor protección a la vida, la integridad de las personas y sus bienes.

Artículo 10. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen de propiedad, están sujetos a las disposiciones que, en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y uso del suelo, establecen el Plan, su Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, de conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y demás disposiciones aplicables.

El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro del ámbito de aplicación del Plan, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a las disposiciones y procedimientos previstos en la Ley Agraria, la legislación estatal aplicable, el Plan, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

TÍTULO TERCERO

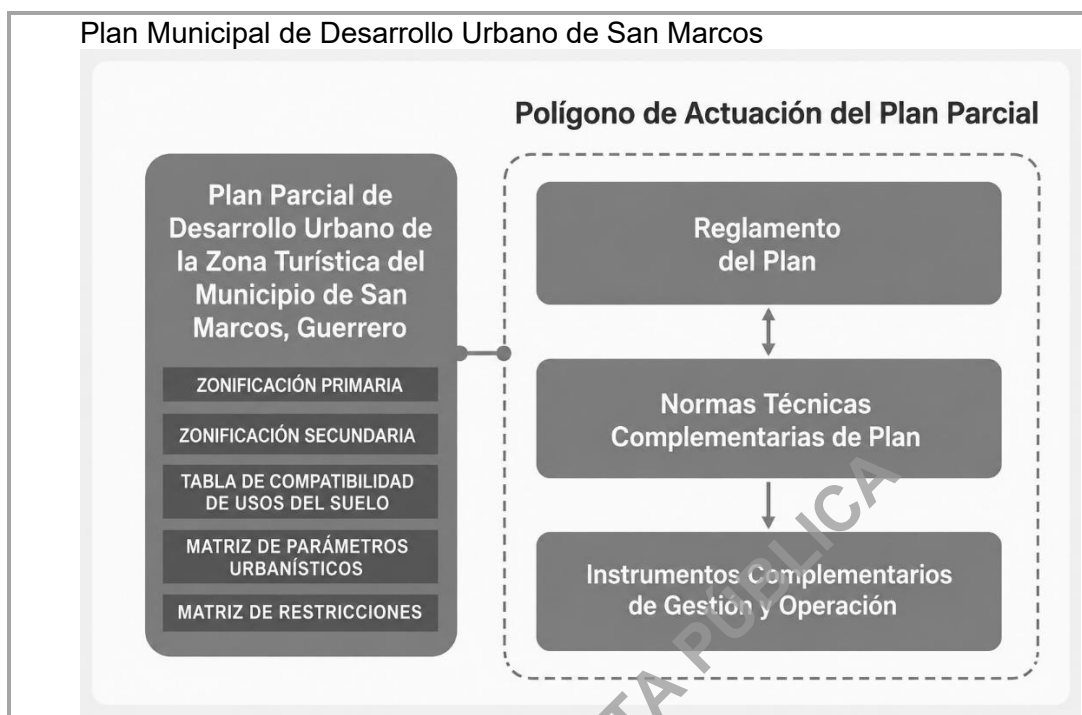
De la Regulación de Usos y Destinos del Suelo

CAPÍTULO I

De la Zonificación de Usos del Suelo

Artículo 11. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero se instrumentarán mediante el Plan, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

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



Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 12. El Plan determina la organización territorial de la Zona Turística del Municipio mediante la Zonificación Primaria y Secundaria, la regulación de usos, destinos y reservas del suelo, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones y los demás componentes normativos que regulan las densidades, superficies máximas susceptibles de urbanización, coeficientes urbanísticos, alturas, restricciones, condicionantes territoriales, así como las estrategias, acciones y proyectos para su instrumentación.

Artículo 13. Los Usos son las actividades, aprovechamientos o funciones que pueden desarrollarse en un predio conforme a la Zonificación Secundaria y a la TCUS.

La compatibilidad de un uso no implica autorización automática, por lo que toda acción urbanística deberá observar los parámetros, condicionantes, estudios, dictámenes, restricciones de riesgo, disposiciones ambientales, factibilidades de infraestructura y demás requisitos establecidos en el Plan, su Reglamento y sus Normas, así como en la normatividad aplicable.

Artículo 14. Los Destinos son los fines públicos a los que se prevea dedicar determinadas zonas o predios del municipio, incluyendo infraestructura, equipamiento urbano, espacio público, áreas verdes, vialidades, instalaciones estratégicas, infraestructura de movilidad, infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial, ambiental y demás elementos necesarios para el funcionamiento urbano, la resiliencia territorial y la prestación de servicios públicos.

Artículo 15. Las Reservas son áreas susceptibles de incorporarse al desarrollo urbano futuro conforme a la Zonificación Primaria y Secundaria del Plan. Su aprovechamiento no será automático y deberá sujetarse a los horizontes de crecimiento, a los criterios de capacidad territorial, a la factibilidad de infraestructura, a la conectividad, a la movilidad, a la mitigación

de riesgos, a la disponibilidad de servicios, a la congruencia con el MOTU y a los demás condicionantes establecidos por el Plan.

Artículo 16. Podrán declararse Polígonos de Actuación para el desarrollo, consolidación, regeneración urbana, aprovechamiento estratégico, gestión integral del suelo o ejecución de proyectos maestros, bajo esquemas de actuación pública, privada o social, siempre que sean congruentes con el Modelo Territorial, la Zonificación Primaria y Secundaria, la capacidad de soporte territorial, la gestión integral del riesgo, la suficiencia de infraestructura y las disposiciones establecidas en el Plan, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 17. La Zonificación del territorio establece las reglas, parámetros y condicionantes para la ocupación, aprovechamiento, transformación, conservación y preservación del territorio. Su aplicación deberá realizarse de manera integral con la Zonificación Primaria y Secundaria, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones, las Normas Técnicas Complementarias, las condicionantes de riesgo, los instrumentos ambientales y la estructura vial prevista en el Plan.

La Zonificación determina las áreas que integran y delimitan el territorio de la Zona Turística, sus aprovechamientos predominantes, reservas, usos, destinos, intensidades, densidades, alturas, coeficientes, restricciones y condicionantes, así como las áreas de conservación, mejoramiento, consolidación, crecimiento, preservación ecológica y riesgo.

Artículo 18. La Zonificación del territorio de la Zona Costera, por su grado de detalle, se clasifica en:

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

Artículo 19. La Zonificación Primaria constituye la clasificación general del territorio comprendido dentro del ámbito de aplicación del Plan y determina las áreas que lo integran conforme a su condición territorial, distinguiendo las Áreas Urbanizadas, las Áreas Urbanizables, las Áreas No Urbanizables y la red de Destinos Viales (DV), de conformidad con la legislación aplicable.

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

- I. Área Urbanizada: Comprende 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 las localidades existentes y los asentamientos humanos consolidados o en proceso de consolidación, que constituyen la base para el fortalecimiento de la estructura urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento, servicios públicos y espacio público, así como para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad;

- II. Área Urbanizable: Corresponde a suelo susceptible de incorporarse gradualmente al desarrollo urbano o turístico, 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 la estrategia territorial y a la capacidad de soporte del territorio. Su incorporación al proceso de urbanización estará condicionada al cumplimiento de criterios de factibilidad técnica, ambiental, financiera y de mitigación de riesgos;

entro de esta categoría se incluyen las áreas destinadas a reservas urbanas y reservas turísticas cuya incorporación al desarrollo estará condicionada al cumplimiento de los procedimientos, estudios, infraestructura, servicios y demás requisitos previstos por el Plan, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias; y

- III. Área No Urbanizable: Corresponde a aquellas superficies del territorio municipal que, por sus características ambientales, ecológicas, de riesgo o de valor estratégico, deben destinarse a la conservación, preservación ecológica y aprovechamiento sustentable 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, considerando los usos compatibles expresamente previstos en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, bajo criterios de manejo sustentable.

Su regulación se sujetará al Plan, a la Zonificación Secundaria, a la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, a las Normas Técnicas Complementarias, al Programa de Ordenamiento Ecológico Local, a la legislación ambiental y a las demás disposiciones aplicables. Dentro de esta categoría se incluyen las zonas de conservación, las zonas de preservación ecológica, la Zona Federal Marítimo Terrestre, los cuerpos de agua, manglares, humedales, dunas costeras, áreas con riesgo condicionado y las demás superficies destinadas prioritariamente a la protección del patrimonio natural.

Tabla 1: Clasificación de la Zonificación Primaria

CLASIFICACIÓN	HECTÁREAS	PORCENTAJE
Áreas no urbanizables	28,683.88	84.1%
Áreas urbanizables	4,625.32	13.6%
Áreas urbanizadas	779.98	2.3%
Total	34,089.18	100%

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Mapa 2: Zonificación Primaria del Plan



Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 20. La Zonificación Secundaria constituye el instrumento normativo mediante el cual se regula el aprovechamiento específico del suelo dentro del ámbito de aplicación del Plan, asignando a cada zona los usos predominantes, usos compatibles, usos condicionados y usos prohibidos, así como los parámetros urbanísticos, restricciones y condicionantes que regulan la ocupación, transformación, conservación y preservación del territorio.

La Zonificación Secundaria se aplicará de manera conjunta con la Zonificación Primaria, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones, las Normas Técnicas Complementarias y los demás componentes normativos del Plan.

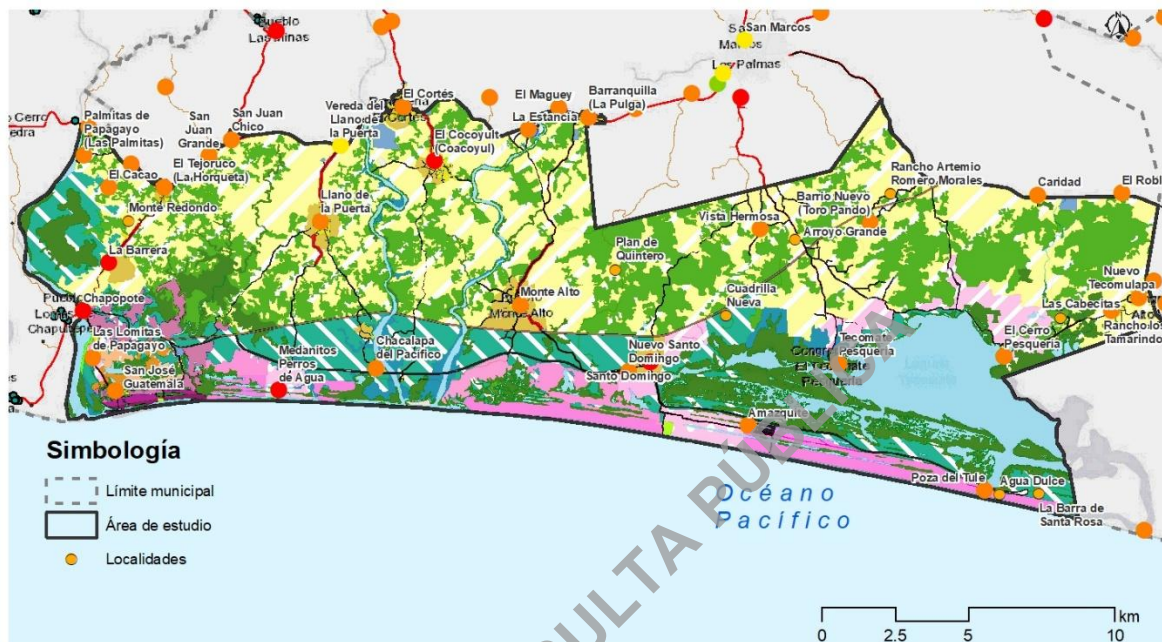
Artículo 21. Para efectos del presente Reglamento, la Zonificación Secundaria se integra por las siguientes categorías:

- I. Zonas de Aprovechamiento Turístico;
- II. Zonas Urbanas;
- III. Zonas de Equipamiento, Infraestructura, Espacios Públicos y Destinos;
- IV. Zona de Conservación;
- V. Zona de Preservación Ecológica; y
- VI. Suelo Agropecuario No Urbanizable.

Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

Cada categoría comprende las claves específicas, parámetros urbanísticos, compatibilidades, restricciones y condicionantes establecidos en la cartografía normativa, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y las matrices que forman parte integrante del Plan.

Mapa 3: Zonificación Secundaria del Plan



Zonificación secundaria

Clave	HT4-HC	MX-H4	ZU-PO	IE-UR	ZPE-MH
UE	RT	MX-H5	ZU-PT	VT	ZPE-ZR
HT2	VA-H1	PT	ZU-RU	DV	ZPE-DC
HT3	VA-H2	STR	CS	CON-SBS	ZPE-CA
HT4	VA-H3	PP	IE-ETR	ZPE-VT	ZPE-ZOFEMAT
HT2-HC	MX-FP	AV	IE-PT	SN-T	

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 22. Las Zonas de Aprovechamiento Turístico corresponden a las áreas destinadas al desarrollo de actividades turísticas, turístico-residenciales, recreativas y de servicios compatibles con el modelo territorial del Plan. Comprenden las siguientes categorías:

- I. Habitacional Turístico (HT);
- II. Vivienda Turística (VA);
- III. Usos Mixtos (MX);
- IV. Poblado Turístico (PT);
- V. Reserva Turística (RT); y

VI. Servicios Turísticos Recreativos (STR).

Su aprovechamiento se sujetará a la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, a la Matriz de Parámetros Urbanísticos, a la Matriz de Restricciones y a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 23. Las Zonas Urbanas corresponden a las localidades existentes y a las áreas previstas para su consolidación y crecimiento ordenado, con el propósito de fortalecer la estructura urbana, la dotación de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios. Comprenden las siguientes categorías:

- I. Zona Urbana (ZU);
- II. Reserva Urbana (RU); y
- III. Comercio y Servicios (CS).

Su regulación atenderá prioritariamente a la consolidación de los centros de población existentes y al fortalecimiento de las actividades económicas vinculadas con el desarrollo turístico regional.

Artículo 24. Las categorías destinadas al equipamiento, infraestructura, espacios públicos y destinos tienen por objeto garantizar el funcionamiento del territorio, la prestación de servicios públicos, la movilidad, la recreación y la adecuada provisión de infraestructura estratégica. Comprenden:

- I. Equipamiento e Infraestructura (IE);
- II. Parques Públicos de Playa (PP);
- III. Áreas Verdes (AV); y
- IV. Destinos Viales (DV).

Su localización, dimensiones y características deberán ajustarse a la cartografía normativa y a los proyectos que para tal efecto aprueben las autoridades competentes.

Artículo 25. La Zona de Conservación comprende las áreas destinadas prioritariamente a la protección de la selva baja subcaducifolia y demás ecosistemas cuya conservación resulta indispensable para mantener los procesos ecológicos, el paisaje y los servicios ecosistémicos del territorio.

En estas zonas únicamente podrán desarrollarse los usos expresamente previstos como compatibles en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, observando las restricciones y parámetros establecidos por el Plan, el presente Reglamento y la legislación ambiental aplicable.

Artículo 26. La Zona de Preservación Ecológica comprende los ecosistemas y elementos naturales cuya función principal consiste en mantener la integridad ecológica, la biodiversidad y la resiliencia ambiental del territorio. Comprende las siguientes subcategorías:

- I. Vegetación Terrestre (ZPE-VT);

Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

- II. Manglares y Humedales (ZPE-MH);
- III. Cuerpos de Agua (ZPE-CA);
- IV. Dunas Costeras (ZPE-DC);
- V. Zona Federal Marítimo Terrestre (ZPE-ZOFEMAT); y
- VI. Riesgo Condicionado (ZPE-RC).

Su regulación se sujetará al presente Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias, la legislación ambiental aplicable y las disposiciones específicas contenidas en el Plan.

Artículo 27. El Suelo Agropecuario No Urbanizable (SN) comprende las áreas destinadas prioritariamente a las actividades agropecuarias y a los usos compatibles con el desarrollo rural sustentable, cuya incorporación a procesos de urbanización no se encuentra prevista por el Plan.

En estas zonas únicamente podrán autorizarse los usos y aprovechamientos compatibles establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, observando los parámetros urbanísticos y condicionantes previstos por el Plan y las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 28. La Matriz de Parámetros Urbanísticos constituye el instrumento normativo mediante el cual se establecen, para cada categoría de la Zonificación Secundaria, los parámetros máximos y mínimos aplicables a la ocupación, aprovechamiento, conservación y transformación del territorio. Comprende la densidad máxima, la superficie máxima susceptible de urbanización, el COS base, el COS máximo, el CAS mínimo, el CUS, el número máximo de niveles, la altura máxima, el lote mínimo, el frente mínimo y las observaciones particulares aplicables a cada categoría.

Los parámetros establecidos en la Matriz serán de observancia obligatoria y servirán de base para la expedición de licencias, autorizaciones, dictámenes y demás actos administrativos previstos en el presente Reglamento. Las observaciones, notas y condiciones contenidas en la Matriz tendrán el mismo carácter obligatorio que sus valores numéricos.

Cuando un mismo predio esté sujeto simultáneamente a restricciones ambientales, de riesgo, de infraestructura o de otra naturaleza, prevalecerán las disposiciones que resulten más restrictivas.

Tabla 2: Matriz de Parámetros Urbanísticos.

Uso	Clave	Densidad Máxima (unidades /ha)	Sup. Máx. susceptible de urbanización	COS base	COS máximo	CAS mínimo	CUS	Niv. máx	Altura máxima	Lote mínimo	Frente mínimo
Habitacional turístico	HT1	50	50%	0.30	0.40	0.45	0.80	2	7m	≥ 2,400 m ² *	40m
	HT2	50	25%	0.13	0.20	0.70	0.60	3	10.5m	≥ 2,400 m ² *	40m
	HT3	50	20%	0.10	0.13	0.75	0.52	4+ 1 cond.	14m / 17.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m
	HT4	50	20%	0.13	0.13	0.75	0.65	5+ 1 cond.	17.5m / 21m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m
	HT2-HC	50	20%	0.10	0.13	0.75	0.39	3	10.5m	≥ 2,400 m ² *	40m
	HT4-HC	50	20%	0.10	0.13	0.75	0.65	5	17.5m	≥ 2,400 m ² *	40m
Vivienda turística	VA-H1	50	25%	0.18	0.22	0.70	0.60	3	10.5m / 14m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m
	VA-H2	65	35%	0.15	0.45	0.60	0.90	5 + 2 cond.	17.5m / 24.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m
	VA-H3	75	35%	0.15	0.45	0.60	1.35	7 + 2 cond.	24.5m / 31.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m
U	MX-FP	50	37%	0.13	0.13	0.60	0.65	5	17.5m	≥ 2,400 m ² *	40m

Uso	Clave	Densidad Máxima (unidades /ha)	Sup. Máx. susceptible de urbanización	COS base	COS máximo	CAS mínimo	CUS	Niv. máx	Altura máxima	Lote mínimo	Frente mínimo
	MX-H4	65	37%	0.13	0.13	0.60	0.91	5 + 2 cond.	17.5m / 24.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m
	MX-H5	75	37%	0.13	0.13	0.60	1.17	7 + 2 cond.	24.5m / 31.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m
Poblado turístico	PT	45 viv 90 ctos	37%	0.13	0.13	0.55	0.39	3	10.5	Conforme a legislación estatal	
Reserva turística	RT	Equivalente inicial a HT1 y conforme a categoría de uso turístico autorizada								≥ 2,400 m ² *	40m
Turismo de bajo impacto	HTN	15	10%	0.06	0.10	0.85	0.18	3	10.5	≥ 5,000 m ² *	50m
	STR	10	4%	0.04	0.04	0.90	0.08	2	7	NA	NA
Usos urbanos	ZU-PO	No aplica por tratarse de suelo urbanizado de localidades existentes, no se podrá aumentar el COS bajo ningún motivo por encima del 70%.						3	10.5	Conforme a legislación estatal	
	ZU-PT	45 viv 90 ctos	37%	0.30	0.35	0.55	0.60	2	7	Conforme a legislación estatal	
	RU	50	65%	0.30	0.50	0.30	0.60	2	7	Conforme a legislación estatal	
Comercio y servicios	CS	50	65%	0.50	0.65	0.30	1.30	2	7	Conforme a legislación estatal	
Equipamiento e infraestructura	IE-E	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA
	IE-S	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA
	IE-C	NA	Conforme al proyecto					2	7	NA	NA
	IE-A	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA
	IE-SP	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA
	IE-H	NA	Conforme al proyecto							NA	NA
	IE-ER	NA	Conforme al proyecto							NA	NA
	IE-RS	NA	Conforme al proyecto							NA	NA
	IE-T	NA	Conforme al proyecto							NA	NA
Espacios públicos	PP	NA	10%	Conforme al proyecto				2	7	NA	NA
	AV	NA	10%	Conforme al proyecto				NA	NA	NA	NA
Conservación	CON-SBS	4	6%	0.04	0.04	0.90	0.04	1	Por definir	≥ 10,000 m ² *	100m
Preservación ecológica	ZPE-VT	2	2%	0.02	0.02	0.95	0.02	1	Por definir	≥ 10,000 m ² *	100m
	ZPE-MH	NA	0%	NA	NA	1.00	NA	NA	NA	NA	NA
	ZPE-DC	NA	2%	0.02	0.02	0.95	0.02	1	Por definir	NA	NA
	ZPE-CA	NA	0%	NA	NA	1.00	NA	NA	NA	NA	NA
	ZPE-ZOFE- MAT	NA	0%	NA	NA	1.00	NA	NA	NA	NA	NA
	ZPE-RC	NA	10% cond.	0.10	0.10	0.90	0.10	1	3.5	≥ 2,400 m ² *	40m
Suelo agropecuario	SN	5	10%	0.05	0.10	Por definir	0.10	2	7	≥ 2,400 m ² *	40m
Destinos	DV	No aplica									

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 29. La aplicación de la Zonificación Secundaria deberá realizarse de manera integral con la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones, el Catálogo de Condicionantes y las Normas Técnicas Complementarias.

La asignación de una categoría de zonificación o la identificación de un uso como permitido no constituye por sí misma autorización para urbanizar, construir o desarrollar un proyecto. Toda acción urbanística deberá cumplir, además, con los procedimientos, estudios, dictámenes, factibilidades, autorizaciones y demás requisitos previstos en el presente Reglamento y en la legislación aplicable.

CAPÍTULO II

De la Aplicación de la Zonificación Secundaria y sus Instrumentos Normativos

Artículo 30. La Zonificación Secundaria será obligatoria para toda acción urbanística, obra, fraccionamiento, subdivisión, relotificación, fusión, construcción, cambio de uso del suelo, desarrollo turístico o cualquier acto que implique la ocupación, transformación o aprovechamiento del territorio comprendido dentro del ámbito de aplicación del Plan.

Cuando un predio comprenda dos o más categorías de Zonificación Secundaria, cada porción deberá sujetarse a la clasificación cartográfica que le corresponda, sin que puedan trasladarse usos, densidades, superficies susceptibles de urbanización, coeficientes, niveles o cualquier otro parámetro urbanístico entre categorías distintas.

Las restricciones derivadas de zonas de preservación ecológica, conservación, riesgos, cuerpos de agua, derechos de vía, destinos o cualquier otra limitación prevista por el Plan deberán respetarse íntegramente.

Artículo 31. La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo constituye el instrumento normativo que determina los usos permitidos, condicionados y prohibidos para cada categoría de Zonificación Secundaria.

Los usos identificados como permitidos deberán cumplir simultáneamente la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones, el Catálogo de Condicionantes, las Normas Técnicas Complementarias y las demás disposiciones del Plan.

Los usos condicionados (C) únicamente podrán autorizarse cuando se acrediten la totalidad de las condicionantes específicas previstas para cada caso.

Los usos prohibidos (X) no podrán autorizarse.

La clasificación de un uso como permitido o condicionado no genera, por sí misma, derechos para urbanizar, construir o desarrollar un proyecto.

La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo (TCUS) forma parte integrante del presente Reglamento. Por razones de formato y extensión, se incorpora como Anexo Normativo, debiendo consultarse y aplicarse de manera obligatoria y conjunta con las disposiciones contenidas en este Reglamento, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y las Normas Técnicas Complementarias.

Tabla 3: Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo

[illegible]

Fuente: Elaboración propia, 2026.

Artículo 32. La aplicación de la Zonificación Secundaria deberá realizarse de manera integral y concurrente con:

- I. La Cartografía Oficial del Plan;
- II. La Zonificación Primaria;
- III. La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo;
- IV. La Matriz de Parámetros Urbanísticos;
- V. La Matriz de Restricciones;
- VI. El Catálogo de Condicionantes;
- VII. Las Normas Técnicas Complementarias; y
- VIII. Los demás componentes normativos que formen parte integrante del Plan.

Ningún parámetro urbanístico podrá interpretarse o aplicarse de manera aislada.

Quando un proyecto se encuentre sujeto simultáneamente a diversas restricciones o condicionantes, prevalecerá aquella disposición que otorgue mayor protección al interés público, al medio ambiente, a la seguridad de las personas o a la adecuada ordenación del territorio.

Artículo 33. Los parámetros contenidos en la Matriz de Parámetros Urbanísticos constituyen límites máximos o mínimos de aprovechamiento para cada categoría de Zonificación Secundaria y deberán cumplirse de manera simultánea.

La aplicación de la densidad máxima, superficie máxima susceptible de urbanización, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), número máximo de niveles, altura máxima, lote mínimo, frente mínimo y demás parámetros urbanísticos no podrá realizarse de forma independiente.

El cumplimiento de uno de dichos parámetros no exime del cumplimiento de los demás.

Quando exista contradicción entre dos o más parámetros prevalecerá el criterio más restrictivo.

Artículo 34. Los incrementos condicionados previstos en la Matriz de Parámetros Urbanísticos únicamente podrán autorizarse en las categorías que expresamente los contemplen y previo cumplimiento de las condiciones establecidas por el Plan, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Se consideran incrementos condicionados, entre otros:

- I. El incremento del COS base al COS máximo.
- II. La autorización de niveles adicionales.

III. La evolución de la categoría Reserva Turística hacia categorías de mayor intensidad.

IV. Los demás incrementos expresamente previstos en la Matriz.

Su autorización requerirá acreditar la suficiencia de infraestructura, disponibilidad de agua potable, tratamiento de aguas residuales, movilidad, mitigación de riesgos, integración paisajística, protección ambiental y demás estudios que correspondan.

La autorización de un incremento condicionado no implicará modificación automática de los demás parámetros urbanísticos.

Artículo 35. Toda acción urbanística deberá observar las restricciones derivadas de la Matriz de Restricciones, la legislación ambiental, la gestión integral del riesgo, la infraestructura existente, los derechos de vía, la Zona Federal Marítimo Terrestre, los cuerpos de agua, las zonas de conservación, las zonas de preservación ecológica y demás disposiciones aplicables.

Las restricciones podrán limitar o impedir el ejercicio de los parámetros urbanísticos previstos en la Matriz de Parámetros Urbanísticos.

Cuando concurren diversas restricciones sobre un mismo predio prevalecerá siempre la disposición que resulte más restrictiva.

Artículo 36. La interpretación de la Zonificación Secundaria y de sus instrumentos normativos deberá realizarse de manera integral, privilegiando los objetivos, políticas y estrategias del Plan.

La autoridad competente resolverá cualquier duda de interpretación atendiendo de manera conjunta la cartografía oficial, la Zonificación Secundaria, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones, el Catálogo de Condicionantes y las Normas Técnicas Complementarias.

Ninguna autorización podrá otorgarse en contravención de los parámetros, restricciones o condicionantes establecidos por dichos instrumentos.

TÍTULO TERCERO

Del Desarrollo Urbano y Turístico

CAPÍTULO III

De los Criterios para el Desarrollo Urbano y Turístico

Artículo 37. Todo proyecto urbano o turístico deberá desarrollarse conforme al Modelo Territorial establecido en el Plan, privilegiando el crecimiento ordenado, la protección del patrimonio natural, la gestión integral del riesgo, la resiliencia territorial, la eficiencia en el uso de la infraestructura, la movilidad sostenible, la suficiencia de los servicios públicos, la conservación del paisaje y el acceso equitativo a los beneficios del desarrollo.

Los proyectos deberán observar, cuando menos, los siguientes principios:

- I. Crecimiento ordenado y congruente con la Zonificación Secundaria;
- II. Protección del patrimonio natural y del paisaje;
- III. Aprovechamiento eficiente del suelo y de la infraestructura existente;
- IV. Integración funcional entre las áreas turísticas y las localidades existentes;
- V. Conservación y fortalecimiento del espacio público;
- VI. Gestión integral del riesgo;
- VII. Movilidad segura, accesible y sostenible;
- VIII. Uso eficiente del agua y demás recursos naturales;
- IX. Adaptación y resiliencia frente al cambio climático; y
- X. Cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Plan, el presente Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 38. La autorización de cualquier proyecto urbano o turístico requerirá acreditar su congruencia con el Plan y el cumplimiento de las disposiciones establecidas en:

- I. La Zonificación Secundaria;
- II. La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y el catálogo de condicionantes;
- III. La Matriz de Parámetros Urbanísticos;
- IV. La Matriz de Restricciones;
- V. Las Normas Técnicas Complementarias;

-
- VI.** El Programa de Ordenamiento Ecológico Local y demás disposiciones ambientales aplicables;
 - VII.** La gestión integral del riesgo;
 - VIII.** La disponibilidad de infraestructura y servicios; y
 - IX.** La legislación federal, estatal y municipal que resulte procedente.

La compatibilidad de un uso del suelo no exime al promovente de cumplir con los estudios, autorizaciones, dictámenes, licencias, factibilidades y demás requisitos que correspondan.

Artículo 39. Los desarrollos turísticos, urbanos o de usos mixtos que por su magnitud, complejidad o impacto territorial determine el Plan o las Normas Técnicas Complementarias deberán formularse mediante un Proyecto Maestro.

El Proyecto Maestro constituye el instrumento de planeación y diseño mediante el cual se demostrará la viabilidad integral del desarrollo propuesto y su congruencia con el Modelo Territorial del Plan. Como mínimo deberá contener:

- I.** Delimitación del polígono de actuación;
- II.** Diagnóstico físico, ambiental y urbano;
- III.** Propuesta de estructura urbana;
- IV.** Distribución de usos del suelo;
- V.** Etapas de desarrollo;
- VI.** Infraestructura y servicios;
- VII.** Movilidad y accesibilidad;
- VIII.** Espacios públicos y áreas verdes;
- IX.** Estrategia ambiental y de manejo del paisaje;
- X.** Gestión integral del riesgo;
- XI.** Cumplimiento de la Matriz de Parámetros Urbanísticos y de la Matriz de Restricciones; y
- XII.** Los demás estudios que establezcan las Normas Técnicas Complementarias.

Su aprobación no sustituirá las licencias, autorizaciones o permisos que correspondan conforme a la legislación aplicable.

Artículo 40. Todo proyecto deberá acreditar que cuenta con infraestructura y servicios suficientes para atender la demanda que genere, sin comprometer la prestación de los servicios existentes. La autoridad competente verificará, entre otros aspectos:

- I. Disponibilidad de agua potable;
- II. Capacidad para el tratamiento y disposición de aguas residuales;
- III. Infraestructura pluvial;
- IV. Energía eléctrica;
- V. Manejo integral de residuos sólidos;
- VI. Movilidad y conectividad;
- VII. Equipamiento urbano; y
- VIII. Servicios de emergencia y protección civil.

Quando la infraestructura existente resulte insuficiente, el promovente deberá ejecutar las obras necesarias o garantizar su realización conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 41. Los incrementos condicionados previstos en la Matriz de Parámetros Urbanísticos únicamente podrán autorizarse cuando el promovente acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas por el Plan, el presente Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Podrán ser objeto de autorización condicionada, según la categoría de Zonificación Secundaria aplicable:

- I. El incremento del COS base al COS máximo;
- II. La autorización de niveles adicionales;
- III. La evolución de la categoría Reserva Turística a categorías de mayor intensidad; y
- IV. Los demás supuestos previstos expresamente por la Matriz de Parámetros Urbanísticos.

La autorización de un incremento condicionado no implicará modificación automática de la densidad, del CUS, del CAS, de la superficie máxima susceptible de urbanización ni de cualquier otro parámetro urbanístico.

Artículo 42. La categoría Reserva Turística (RT) constituye una reserva territorial destinada al desarrollo turístico gradual.

Inicialmente se sujetará a los parámetros urbanísticos correspondientes a la categoría Habitacional Turístico HT1.

Su evolución hacia las categorías HT2, HT3 o HT4 únicamente podrá autorizarse mediante resolución expresa de la autoridad competente, previa acreditación de:

- I. La congruencia con el Modelo Territorial del Plan;
- II. La aprobación del Proyecto Maestro correspondiente, cuando resulte aplicable;
- III. La suficiencia de infraestructura y servicios;
- IV. La disponibilidad de agua potable y capacidad para el tratamiento de aguas residuales;
- V. La compatibilidad ambiental y paisajística del proyecto;
- VI. La inexistencia de afectaciones a zonas de preservación ecológica, conservación o riesgo; y
- VII. Los demás estudios y condicionantes previstos en las Normas Técnicas Complementarias.

La autorización de una categoría superior no constituirá un derecho adquirido para otros predios ni modificará los demás parámetros urbanísticos aplicables.

Artículo 43. Todo proyecto deberá integrarse armónicamente al entorno natural y construido, procurando la conservación del paisaje, la vegetación nativa, los elementos ambientales relevantes y las características escénicas de la Zona Turística de San Marcos.

Los proyectos deberán incorporar criterios de infraestructura verde, eficiencia ambiental, adaptación al cambio climático y soluciones basadas en la naturaleza, conforme a las Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 44. Los proyectos deberán garantizar la adecuada conexión con la estructura vial, la infraestructura urbana y los sistemas de movilidad previstos por el Plan.

Asimismo, deberán incorporar criterios de accesibilidad universal, movilidad peatonal, ciclista y vehicular, así como prever las obras necesarias para asegurar su funcionamiento adecuado.

Las obras de infraestructura requeridas para el desarrollo del proyecto deberán ejecutarse conforme a las etapas autorizadas y a las especificaciones técnicas correspondientes.

Artículo 45. Los proyectos deberán prever los espacios públicos, áreas verdes, equipamientos y cesiones que correspondan conforme a la legislación aplicable, las Normas Técnicas Complementarias y las determinaciones del Plan.

Su diseño deberá favorecer la conectividad, el acceso público, la integración urbana, la conservación del paisaje y la calidad del entorno construido.

Las áreas de cesión deberán entregarse libres de gravamen, urbanizadas y en condiciones adecuadas para su utilización conforme al destino previsto.

Artículo 46. Todo proyecto autorizado deberá contribuir al cumplimiento de los objetivos, políticas, estrategias, estructura territorial y modelo de desarrollo establecidos en el Plan.

La autoridad competente podrá negar o condicionar la autorización de proyectos que, aun siendo compatibles con la Zonificación Secundaria, resulten contrarios al Modelo Territorial, comprometan la capacidad de soporte del territorio, generen impactos acumulativos no mitigables o contravengan los principios de desarrollo sustentable previstos en el presente Reglamento.

CAPÍTULO IV

De la Regulación de la Zona Federal Marítimo Terrestre

Artículo 47. Las áreas de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), los Terrenos Ganados al Mar (TGM), las playas colindantes al mar, lagunas costeras, esteros y demás bienes nacionales asociados al litoral son de alto valor ambiental, paisajístico, social y económico, y constituyen elementos estratégicos para el desarrollo turístico sustentable del Municipio.

La ZOFEMAT y los TGM son bienes nacionales sujetos al régimen jurídico federal aplicable. Su delimitación, administración, uso, aprovechamiento, ocupación y concesión corresponderán a las autoridades federales competentes, sin perjuicio de las atribuciones municipales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, imagen urbana, protección civil, servicios públicos y regulación de los predios colindantes.

Las playas marítimas son bienes de uso común y deberán mantenerse accesibles para la población y los visitantes. El acceso a las playas y a la ZOFEMAT no podrá ser inhibido, restringido, obstaculizado ni condicionado, salvo en los supuestos expresamente previstos por la legislación aplicable.

Para su uso y aprovechamiento se observarán las disposiciones siguientes:

- I. Se dará cumplimiento a la Ley General de Bienes Nacionales, al Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y a las demás disposiciones federales aplicables;
- II. Se prohíbe el acceso y circulación de vehículos motorizados en las playas, salvo aquellos autorizados para labores de vigilancia, protección civil, salvamento, limpieza, mantenimiento, atención de emergencias o servicios públicos;
- III. Se prohíbe instalar construcciones, cercas, mobiliario, anuncios u otros elementos que obstruyan el libre tránsito o el acceso público, salvo aquellos que cuenten con las autorizaciones federales y municipales correspondientes;
- IV. Las personas titulares de concesiones, destinos, autorizaciones o permisos deberán cumplir con el Plan, el presente Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y las disposiciones de imagen urbana aplicables; y

-
- V. El Municipio promoverá la coordinación con las autoridades federales y estatales competentes para la protección, vigilancia, manejo, conservación y recuperación de la ZOFEMAT, los TGM, las playas y los accesos públicos.
 - VI. 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;
 - VII. 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 aquellas que apruebe el Municipio atendiendo a lo que establece el Plan, su Reglamento y sus Normas;
 - VIII. Los concesionarios deberán cumplir con el Plan, su Reglamento y sus Normas, y el Reglamento de Imagen Urbana en la ZOFEMAT del Municipio; y
 - IX. Los acuerdos de coordinación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), la Dirección de Turismo Municipal, la Policía Turística Municipal, la Promotora Turística de Guerrero (PROTUR) y demás instancias vinculadas a la regulación de los accesos públicos a la ZOFEMAT, los GTM, las playas y el mar serán, de manera transparente, mediante Convocatorias del Municipio.

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;

Artículo 48. Los predios colindantes con la ZOFEMAT y los TGM se sujetarán a la Zonificación Secundaria, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la Matriz de Parámetros Urbanísticos, la Matriz de Restricciones, las Normas Técnicas Complementarias y la legislación aplicable.

Su aprovechamiento deberá considerar el valor ambiental y paisajístico del litoral, la protección de las visuales, la conservación de dunas y vegetación costera, la continuidad de los accesos públicos y la reducción de los riesgos derivados de inundaciones, erosión, marejadas y demás fenómenos costeros.

La colindancia con la ZOFEMAT no generará, por sí misma, derechos de incremento de densidad, altura, COS, CUS, niveles o intensidad de aprovechamiento.

Artículo 49. El Municipio, en coordinación con las autoridades federales y estatales competentes, podrá promover proyectos para el mejoramiento, conservación y recuperación ambiental y paisajística de la ZOFEMAT, los TGM, las playas y los accesos públicos.

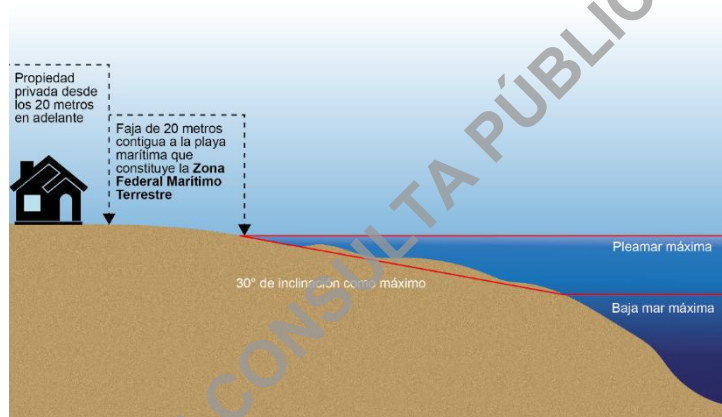
Dichos proyectos podrán comprender senderos, andadores, miradores, plazoletas, infraestructura verde, mobiliario, señalización, iluminación de bajo impacto, equipamiento de

salvamento, accesibilidad universal y demás instalaciones compatibles con el carácter público y ambiental del litoral.

Se prohíbe la eliminación, relleno, nivelación o afectación de dunas costeras, vegetación halófila, manglares, humedales y demás elementos naturales que constituyan infraestructura de protección costera, salvo las acciones de restauración, conservación o manejo autorizadas por las autoridades competentes.

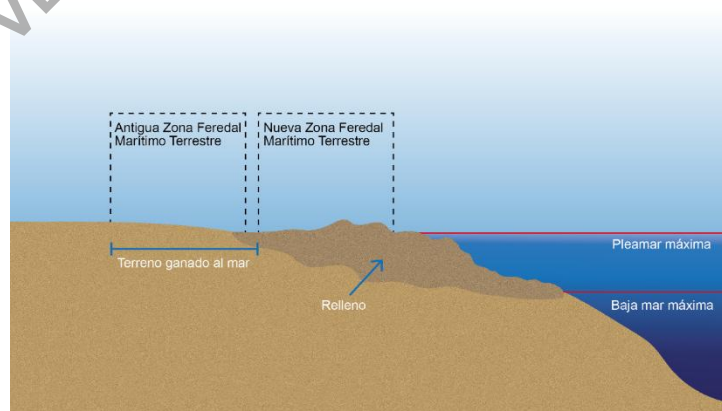
Artículo 50. Las concesiones, destinos o permisos autorizados por SEMARNAT no crean derechos reales en favor de sus titulares, únicamente otorgan el derecho de uso, aprovechamiento y explotación de la ZOFEMAT y los TGM; por lo que deberán cumplir con las disposiciones vigentes sobre desarrollo urbano, así como con los lineamientos que establezcan los planes o 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 51. Los predios colindantes con la ZOFEMAT, los TGM, playas, dunas o acantilados deberán respetar las restricciones establecidas en la Matriz de Restricciones, en la cartografía del Plan, en las Normas Técnicas Complementarias y en las disposiciones emitidas por las autoridades federales competentes.

En dichas restricciones únicamente podrán autorizarse obras e instalaciones compatibles con la protección ambiental, el acceso público y la seguridad costera, tales como jardines, senderos, infraestructura verde, instalaciones ligeras o desmontables, mobiliario y espacios recreativos sin edificación permanente, cuando resulten compatibles con la zonificación y cuenten con las autorizaciones correspondientes.

Cuando concurren distintas restricciones, prevalecerá la que otorgue mayor protección al ambiente, a las personas y a la dinámica natural del litoral.

Se prohíben las obras permanentes o semipermanentes que alteren la dinámica de sedimentos, incrementen la erosión costera, obstruyan escurrimientos, afecten ecosistemas o reduzcan la capacidad natural de protección de playas y dunas.

Artículo 52. Para 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, de la ZOFEMAT y de los TGM.

Los acantilados ubicados entre el límite de la ZOFEMAT y el límite del mar se clasifican dentro de la Zonificación.

Artículo 53. En la ZOFEMAT solo se permitirán usos y destinos del suelo que aplican para los usuarios en general y para 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, apreciados desde el mar, como los acantilados.

Artículo 54. Las concesiones en la ZOFEMAT deberán ser congruentes con el Uso de Suelo establecido en el Plan. El uso y aprovechamiento se ajustarán a la superficie concesionada, sin invadir, de forma aérea, sus colindancias con volados, marquesinas u otros elementos que extralimiten el área en concesión.

Artículo 55. La altura máxima en instalaciones y edificaciones temporales en concesiones ubicadas en la ZOFEMAT será de 9 (nueve) metros en techumbres inclinadas y de 7 metros en cubiertas planas, empleando sistemas constructivos desmontables o prefabricados. No se permiten mezanines.

Artículo 56. 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 San Marcos; debiendo obtener la Licencia de Construcción, previa al inicio de trabajos.

Artículo 57. 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 58. 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 59. La publicidad en la ZOFEMAT deberá ser de bajo impacto visual, con materiales regionales e iluminación de baja intensidad, y deberá apegarse a las disposiciones del Reglamento de Anuncios del Municipio de San Marcos. No se permite la instalación de anuncios espectaculares o de anuncios mayores de 5 (cinco) metros cuadrados.

Artículo 60. El Consejo Municipal y la Dirección de Desarrollo Urbano aprobarán los lineamientos, las dimensiones, los materiales a emplear en la imagen para la publicidad fija y temporal en la ZOFEMAT.

Artículo 61. 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 62. 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 ni el almacenamiento de mobiliario de playa sobre la franja de arena, en perjuicio de la imagen colectiva.

Artículo 63. 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 V

De los Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana

Artículo 64. La Dirección de Desarrollo Urbano establecerá las normas para la publicidad en la vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello, se entiende por anuncio todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, la prestación de servicios y el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

Se consideran parte integrante del anuncio las estructuras, construcciones o edificaciones en las que se fije, instale o coloque el mensaje al que se refiere el párrafo anterior.

Se clasifican por su ubicación:

- I. De fachadas, muros, paredes, bardas o tapiales;
- 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 donde las normas lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y a sus condiciones físicas. Y, en caso de existir el Reglamento de Anuncios del Municipio de San Marcos, se aplicará específicamente.

No se autorizará la instalación de anuncios sobre cauces pluviales, zonas federales, franjas de restricción, áreas de escurrimiento, accesos públicos a playas, andadores costeros o espacios destinados al mantenimiento hidráulico y libre tránsito peatonal, cuando obstruyan la

Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

funcionalidad hidráulica, limiten la accesibilidad pública o generen ocupación indebida del espacio público. La Dirección de Desarrollo Urbano podrá ordenar su retiro conforme a la normatividad aplicable y en coordinación con las autoridades competentes.

Cuando exista un Reglamento de Anuncios o un Reglamento de Imagen Urbana del Municipio, se aplicarán, de manera específica y vinculatoria, los lineamientos emanados del Plan y de la Dirección de Desarrollo Urbano.

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 65. 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 ajardinadas se considerarán un nivel de construcción y deberán mantener el orden y una buena imagen urbana.

Artículo 66. 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 Dirección de Desarrollo Urbano.

TÍTULO CUARTO

De la Regulación del Espacio Público y la Movilidad Urbana

CAPÍTULO I

Del Espacio Público

Artículo 67. 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, que determina la creación de condiciones de habitabilidad de los espacios públicos como elementos fundamentales para el derecho a la convivencia, la recreación, la seguridad ciudadana y la vida sana, y que considera las necesidades diferenciadas de las personas y los grupos.

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

Artículo 68. El Espacio Público corresponde al conjunto de inmuebles, abiertos o cerrados, de propiedad pública, que integran elementos arquitectónicos y naturales, como parques, parques lineales, plazas, plazoletas y calles, 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 se incluyen aspectos relacionados con la creación, el uso, el aprovechamiento, el rescate y la 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 mediante los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, la cual únicamente podrá ser de carácter temporal y de uso definido.

Las solicitudes de conjuntos urbanos, desarrollos habitacionales, desarrollos turísticos o fraccionamientos de predios 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 y proteger la seguridad, la integridad y la calidad del Espacio Público.

Artículo 69. El Espacio Público será regulado por el Plan, su Reglamento y sus Normas; además, deberá 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;
 - 5. Ventanas ecológicas; y
 - 6. 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 (lago, laguna o desembocadura de río), 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 en el sitio donde están insertos. Dichos espacios se benefician a sí mismos y a la población cercana en la medida en que menor sea la intervención humana 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 públicas ni de uso colectivo, o en las que 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 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 aquellos 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 aquellos 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 el área, el servicio o el equipamiento.

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

Esta clasificación no aplica a 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	400	500

ÁREA (ha)	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	POBLACIÓN BENEFICIADA (distancia en metros)	
			D 1 (m)	D 2 (m)
		determinados por su aglomeración geográfica y una identidad propia.		
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 entre todos los espacios públicos y sus contenidos para 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos

CLASIFICACIÓN POR FUNCIÓN (Puede ser más de una)			+ CLASIFICAC IÓN POR ADMINISTRACI ÓN	+ CLASIFICAC IÓN POR ESCALA DE SERVICIO ⁽²⁾
Equipamie nto Urbano	Área s Verdes Urbanas	Parqu e		
		Parqu es Lineales		
		Jardí n		
		Huert o		
	Plaza			
	Espacio Deportivo			
	Mirador			
Espacio Abierto en Equipamiento Público		Federal	A-1	
Infraestruc tura	Frent es Marítimo s y Fluviales	Muell e	Estatal	B-2
		Malec ón	Municipal	C-3
Áreas Naturales	Espacio designado dentro de una ANP		Público Privada	D-4
	Bord e de los Frentes de Agua	Playa	Coordinació n Metropolitana	E-5
		Riber a		
Infraestruc tura	Vías Urbanas	Vía Peatonal		
		Vía Terciaria		
		Vía Secundari a		
		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 70. 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 71. 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, la infraestructura, los servicios y las oportunidades que se ofrecen en la Zona Turística del Municipio.

Artículo 72. 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, conducirá sus políticas y acciones conforme a lo dispuesto por la Jerarquía de Movilidad, procurando en todo momento su cumplimiento y protección.

Artículo 73. El Municipio, en coordinación con el Estado, deberán promover y priorizar en la población de la Zona Turística del Municipio, 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 vial: 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 74. 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 las que se refiere este artículo son vinculantes para 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 75. La incorporación de suelo ejidal o de propiedad social al desarrollo urbano se realizará mediante un instrumento que busca desincentivar la incorporación irregular de suelo ejidal al suelo urbano. Busca que el suelo ejidal o propiedad social se incorpore al suelo urbano mediante un procedimiento legal y registrado, con la certeza legal como 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 reflejan 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 territoriales cercanos a los centros urbanos, donde 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, 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 76. El Municipio solo podrá emitir una Constancia 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 del certificado parcelario y que antes se haya realizado una sesión de derechos parcelarios mediante el Comisariado Ejidal, donde se debe avalar ser vecindado y reconocido por el Núcleo Ejidal.

Se deberá cumplir al menos el 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 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 características de ilegalidad y, posterior a esta alianza, apoyarse en 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 Dirección de Desarrollo Urbano, 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 las disposiciones y mecanismos establecidos para la autorización del desarrollo urbano adelantado. Aquí se asume que el suelo en cuestión está fuera del periodo de desarrollo adecuado.

Artículo 77. El Instrumento de Incorporación de Suelo Ejidal o Propiedad Social al desarrollo urbano tendrá vigencia 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, registrados 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 de 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, registrados ante el RAN.

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

Artículo 78. El ámbito de aplicación del Instrumento de Incorporación de Suelo Ejidal o Propiedad Social al desarrollo abarca los inmuebles registrados ante el RAN, como parte de la propiedad social ubicada en áreas urbanas o urbanizables del Plan.

CAPÍTULO II

Del Desarrollo Adelantado y Atrasado

Artículo 79. 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 resulta de estrategias especulativas orientadas a generar ganancias extraordinarias mediante el cambio de uso de suelo rural a urbano. Sin embargo, el instrumento permite que quienes deseen construir en zonas alejadas de la ciudad lo hagan, pero asumiendo los costos que ello conlleva.

El Pago de Derechos por Desarrollo Adelantado está determinado por el Municipio, que fijará 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 la especulación del suelo en cada asentamiento humano. Es el Municipio quien deberá establecer estos porcentajes.

Artículo 80. El procedimiento para 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 obligadas a pagar el derecho por el 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 corresponden 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 promotora 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 81. 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 utilizarlos antes de que inicie el periodo 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 periodo 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 Dirección de Desarrollo Urbano, y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 82. El ámbito de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Adelantado será para todos los inmuebles baldíos identificados como áreas urbanizables cuyo propietario desea utilizarlos u ocuparlos antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dichos inmuebles 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 83. 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 ya 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 estas han sido dotadas de infraestructura y equipamientos.

Al igual que para el Desarrollo Adelantado, se establecerán porcentajes según el número de periodos en los que se haya atrasado el desarrollo urbano.

Artículo 84. 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 corresponden 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 85. Para la aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado, la valuación del suelo no urbanizado (valor inicial) se realizará en función de los rendimientos promedio actuales de las actividades rurales existentes en la superficie correspondiente al periodo de ocupación, preferentemente vigente en el mismo sector de la ciudad.

El valor final del suelo a incorporar se determinará mediante el 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 se 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 86. 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 Dirección de Desarrollo Urbano y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 87. 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 aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15 % de la superficie del predio en planta baja ($COS = 0.15$) o cuya 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 88. 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 cual puede implementarse mediante la recuperación por parte del Municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de la edificabilidad.

En consonancia 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 previstas en una ley; por lo tanto, su implementación en los instrumentos de planeación no basta. Deberán establecerse en dichos instrumentos, así como en las 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 mínimas o máximas de vivienda.

Artículo 89. El Instrumento Venta por Derechos de Edificabilidad funcionará de la siguiente manera: la persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrá 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 los derechos por incremento de la 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 los 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 90. La estimación de la valorización producida por el aumento del CUS será realizada por una 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 esta 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 caso de demostrarse una subvaluación, estas asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedoras.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del CUS dependerá de la cantidad de suelo que se tendría que comprar para construir los 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 al 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 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 podrán modificarse anualmente en la Ley de Ingresos con el fin de incentivar o desincentivar la inversión en las distintas áreas de la Zona Turística del Municipio.

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 de venta de derechos de edificabilidad.

Artículo 91. El tiempo de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado es permanente hasta alcanzar el CUS asignado al uso de suelo del 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 Dirección de Desarrollo Urbano y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

CAPÍTULO III

De los Estudios Complementarios

Artículo 92. 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 93. Los propietarios de bienes públicos, sociales o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante la Dirección de Desarrollo Urbano, presentando el Estudio de Impacto Urbano (EIU) y demostrando el beneficio que esta le brinde al Municipio. Se podrá solicitar para su propiedad el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, CAS, CUS, densidad y demás disposiciones, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

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

CAPÍTULO IV

De las Restricciones

Artículo 94. 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 95. Las restricciones en fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, desarrollos turísticos y desarrollos habitacionales con autorizaciones municipales obtenidas con fecha previa a la 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.

La prórroga para regularizarse, previa a la renovación de la autorización ante la autoridad municipal, con la finalidad de cumplir con las obligaciones y condicionantes señalados 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 de servicios públicos.

Si se identifican in situ diferencias o modificaciones respecto de la autorización renovada emitida por el Municipio, dicha autorización quedará sin efectos. En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el marco jurídico vigente en materia de desarrollo urbano, el Ayuntamiento iniciará el proceso jurídico-administrativo para dejar sin efecto 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 eliminarlo 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 96. Las restricciones a las construcciones temporales, en cumplimiento del Reglamento de Construcción municipal vigente, establecen que, aun cuando su ciclo de vida sea corto, deberán 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 97. Las restricciones a las actividades mineras o extractivas, aun cuando exista una concesión expedida por la autoridad federal para explotar recursos mineros en una superficie determinada, no las eximen del cumplimiento del 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 párrafos, y 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 98. La administración del Plan establece los procedimientos para instrumentar, aplicar, controlar, modificar y promover su actualización, a fin de que cumpla con sus fines y se emitan por el Municipio las autorizaciones correspondientes.

Artículo 99. 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 técnico-normativos.

Artículo 100. Una Circular Técnica es un comunicado que emite la Dirección de Desarrollo Urbano 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 constituye una estrategia de actualización dinámica que requiere este instrumento de planeación urbana para su aplicación efectiva. La Circular Técnica debe contar con un Estudio de Impacto Urbano que la justifique.

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 a quienes 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 cuándo entra en vigor y la obligación de cumplirla.

III. Firma y cierre:

- a)** Despedida, cordial y breve;
- b)** Firma del emisor, que corresponde al titular de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- 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, a otras áreas para su conocimiento.

Artículo 101. 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, públicos o privados, donde se analiza cada una de sus etapas: preliminares, construcción, operación y mantenimiento.

El EIU está orientado a minimizar o evitar los impactos generados en la estructura urbana y vial, el paisaje urbano, la hidráulica y la sanitaria, así como en los impactos sociales y económicos, positivos o negativos, en beneficio de la población que habita en la Zona Turística 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, las características generales del estudio, el objetivo y la justificación de la realización del proyecto.

II. Antecedentes:

- a)** Descripción conceptual del proyecto;
- b)** El EIU en el marco del instrumento de planeación urbana;
- c)** Fundamentación jurídico-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 (metros cuadrados), 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 se refiere a un esfuerzo temporal destinado a 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 de diseño o el proyecto con el edificio ya construido.

- c) Usos del suelo existentes y previstos por los instrumentos de planeación urbana vigentes, con base en el MOTU y en la Zonificación Primaria y 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 (inventario de peligros) 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 quema o incendios forestales y rutas de ambulancia.

El inventario de peligros naturales y/o antropogénicos debe ser cotejado con el Atlas Municipal de Riesgo y validado por el Área de Protección Civil Municipal de manera previa a cualquier dictamen.

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 conflicto 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 la información del documento.

Artículo 102. El Estudio de Impacto de Movilidad (EIM) es el instrumento técnico de análisis de la movilidad en la zona, sector o centro de población, para evaluar y justificar la afectación del entorno urbano y de la movilidad por la inserción de futuros proyectos de

mediana y gran escala, públicos o privados, en el que se analiza cada una de sus etapas: preliminares, construcción, operación y mantenimiento.

Tiene por finalidad establecer medidas adecuadas para evitar, disminuir o compensar los impactos o las alteraciones causados 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, las características generales del estudio, el objetivo y la justificación de la realización del proyecto.

II. Antecedentes:

- a)** Descripción conceptual del proyecto;
- b)** El EIU en el marco del instrumento de planeación urbana;
- c)** Fundamentación jurídico-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 se refiere a un esfuerzo temporal destinado a 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 de diseño o el proyecto con el edificio construido.

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

Artículo 103. Los procedimientos técnico-normativos son documentos institucionales formales que estandarizan y regulan las actividades en la Administración Pública Municipal, en particular en la Dirección de Desarrollo Urbano, donde se detalla la ejecución de acciones en cumplimiento de las normas, a fin de garantizar la calidad y el marco normativo de los procesos en materia de planeación, desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

Artículo 104. La administración y operación del Plan se llevará a cabo por las siguientes entidades:

- I. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Marcos;
- II. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Marcos (CMDUV);
- III. El Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Marcos (CTC); y
- IV. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de San Marcos (CADROC).

Artículo 105. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología 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 106. 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 estos 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 107. El Comité Técnico auxiliar del Consejo Municipal es la instancia de carácter consultivo y deliberativo, la 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 con 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 metropolitana, 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 técnicos y jurídicos con miembros especializados en la materia, para la atención y resolución de asuntos de interés y consulta pública.

Artículo 108. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables 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 con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de San Marcos.

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 el Reglamento de Construcciones para el Municipio de San Marcos;
- 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 relativo a las estrategias de desarrollo urbano, la Zonificación Primaria y Secundaria, el MOTU y la TCUS.

Artículo 109. 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 Dirección de Desarrollo Urbano, el Consejo Municipal y el Comité Técnico.

Artículo 110. Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante la Dirección de Desarrollo Urbano, presentando el Estudio de Impacto Urbano (EIU), analizando los aspectos urbanos establecidos en el artículo 101 del Reglamento y demostrando el beneficio de dicha modificación para el Municipio. Se podrá solicitar para su propiedad el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, densidad y demás disposiciones, de acuerdo con el 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 las Áreas No Urbanizables no serán sujetos a modificaciones en la Zonificación.

Artículo 111. Será necesario obtener un Dictamen Técnico en materia del EIU por la Dirección de Desarrollo Urbano, a partir de la presentación de un EIU cuando se soliciten modificaciones al Plan en los aspectos establecidos en el artículo 101 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 metros cuadrados 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 metros cuadrados de terreno;
- V.** Hospitales y unidades de medicina familiar;
- VI.** Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 metros cuadrados 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 metros cuadrados 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, la 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 metros cuadrados de terreno.

Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

Los proyectos, obras o acciones localizados en zonas de amortiguamiento, cauces, escurrimientos, áreas inundables o polígonos identificados con riesgo hidrometeorológico, hidráulico o geológico por el Atlas de Riesgos, municipal o estatal, las Normas o reportes técnicos de autoridades competentes; independientemente de su magnitud o número de viviendas, deberán presentar un Estudio de Impacto Urbano y, en su caso, un Estudio de Riesgos y Mitigación, que será sometido a Dictamen Técnico.

Previo al Dictamen Técnico en materia del EIU por la Dirección de Desarrollo Urbano, los giros señalados en la fracción III del presente artículo deberán presentar un Dictamen de Medidas de Seguridad y Prevención de Incendios emitido por el Área de Protección Civil del Municipio.

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

Artículo 112. 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 Dirección de Desarrollo Urbano 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 de gobierno, previos 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, por su magnitud, suponga impactos sobre la infraestructura y la vialidad principal de la ciudad, en los entronques de acceso se requerirá también un Estudio de Impacto de Movilidad.

Artículo 113. 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 114. El Estudio de Impacto Urbano, como se define en el artículo 101 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 115. 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 del predio en

particular, en 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 consistir en obras, pagos en especie y/o acciones urbanas.

A Nivel Predio debe analizar las posibles afectaciones y cumplir con el contenido mínimo establecido en el artículo 101 del presente Reglamento.

Artículo 116. 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 mediante una Circular Técnica de la Dirección de Desarrollo Urbano.

La Circular Técnica, establecida en el artículo 100 de este Reglamento, una vez aprobada por Cabildo, la Presidenta o el Presidente Municipal gestionará su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero y en la Gaceta Municipal y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Guerrero. Los costos de los procesos y procedimientos correrán por cuenta del promovente del proyecto.

Artículo 117. Los EIU a Nivel de Actualización del Plan deberán llevar la responsiva de un Corresponsable de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, conforme a lo establecido en el presente Reglamento. Los estudios son públicos, en medios digitales e impresos, por lo 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), que demuestren experiencia de cinco años en el desarrollo urbano y cumplan con las disposiciones establecidas.

Artículo 118. 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 119. La Constancia Municipal de Alineamiento, que contiene 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.

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

Para la obtención de la Constancia Municipal de Alineamiento, se presentará la solicitud acompañada exclusivamente de copia simple de los 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 Municipal de Alineamiento 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 120. La Constancia Municipal de Uso del Suelo es el documento oficial por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano 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 121. La Constancia Municipal de Uso de Suelo es el documento en el que la Dirección de Desarrollo Urbano les señala a los predios la Zonificación en la que se encuentran 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 122. 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 por la Licencia de Construcción correspondiente y fueran 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 derecho adquirido.

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

Artículo 123. La Constancia Municipal de Uso del Suelo es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano señala la congruencia de uso del suelo en el área de la ZOFEMAT y los TGM, en razón del uso del suelo colindante con lo establecido en la Zonificación del Plan; y debe considerar lo establecido en los artículos 33 y 37 del Reglamento.

La solicitud de Constancia Municipal de Uso del Suelo deberá resolverse en un plazo de 15 (quince) días hábiles y tendrá una vigencia de 2 años a partir de la fecha de su expedición.

La Constancia es para que el interesado dé cumplimiento al artículo 47 del Reglamento, para uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, la ZOFEMAT y los TGM, en la solicitud de concesión.

Con la Constancia, el interesado deberá obtener autorizaciones municipales para realizar trabajos de construcción y, cuando sea el caso, para el funcionamiento del giro comercial, mantener buena imagen urbana y paisajística en el área o elemento que edifique, con autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano, y cumplir con lo establecido en el artículo 101 del Reglamento.

La solicitud de Constancia Municipal de Uso 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 concedan 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 Constitutiva (Persona Moral); y
- VIII. Copia del Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal.

Artículo 124. La Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana es el documento mediante el cual se acredita la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas por la Dirección de Desarrollo Urbano a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el artículo 182 de la Ley. Debe resolverse en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

Artículo 125. El Dictamen de Impacto Urbano es la Opinión Técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, 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 Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 126. Las acciones urbanísticas de subdivisión, parcelación, fusión, relotificación, fraccionamiento, conjunto urbano, condominio, desarrollo turístico y desarrollo habitacional, están sujetas a las disposiciones y procedimientos del Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos del Municipio de San Marcos.

Artículo 127. La Licencia de Fusión es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes, del mismo propietario o de los mismos propietarios.

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

La solicitud de Licencia de Fusión deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Formato de solicitud de trámite;
- II. Documento que acredite la personalidad: Identificación oficial vigente de la persona propietaria;

En caso de ser persona moral, deberá presentar:

- a) Acta Constitutiva;
- b) Poder Notarial (Representante Legal); e
- c) Identificación oficial vigente;

-
- III. Documento que acredite la propiedad del o los predios (escrituras);
 - IV. La propuesta de fusión deberá contener el plano a escala, dibujando el estado actual de los predios, de acuerdo a la Licencia de Fusión; y
 - V. Comprobante del pago de derechos.

Artículo 128. La subdivisión es la partición o división del predio que no requiere trazo de vías públicas ni la 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 300 (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.

La solicitud de Licencia de Subdivisión, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

- I. Formato de solicitud de trámite;
- II. Documento que acredite la personalidad: Identificación oficial vigente de la persona propietaria;

En caso de ser persona moral:

- a) Acta Constitutiva;
- b) Poder Notarial (Representante Legal); e
- c) Identificación oficial vigente;
- III. Documento que acredite la propiedad del o los predios (escrituras);
- IV. La propuesta de subdivisión deberá contener el plano a escala, dibujando el estado actual de los predios, de acuerdo a la Licencia de Subdivisión; y

V. Comprobante del pago de derechos.

Artículo 129. 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 130. No surtirán efecto las autorizaciones o licencias expedidas que contravengan lo establecido en el Plan, su Reglamento y sus Normas; en consecuencia, no podrá inscribirse ningún acto, convenio o contrato en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y en el Catastro Municipal.

Artículo 131. 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 en 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 Municipal de Alineamiento;
- 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 132. Si el propietario del predio en el 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 mediante 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 133. El Municipio sancionará, previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra y/o a los Corresponsables de Obra, propietarios, poseedores o titulares, y a quienes resulten responsables de las infracciones detectadas en las visitas de inspección, conforme a lo indicado en el Reglamento de Construcción del Municipio vigente.

La imposición y el cumplimiento de las sanciones no eximirán al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado lugar 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 conjuntamente o separadamente a los responsables.

Artículo 134. Cuando una obra infrinja este Reglamento y sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente a 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 135. 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;
- II. Cuando se detecte que una obra ha alterado negativamente el flujo pluvial natural o genere un riesgo inminente para predios colindantes durante el proceso de edificación; y
- III. Se haya expedido en contravención de 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 entrarán en vigor conjuntamente con el Plan de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, 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 de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 9 de julio de 2024, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Guerrero, de fecha 7 de noviembre de 2024.

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.

Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

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

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 del Comité Técnico y del Consejo Municipal y de la Dirección de Desarrollo Urbano, 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 Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos, con el Reglamento de Construcción del Municipio, la Ley u otros instrumentos de planeación urbana, serán dictaminadas por el Consejo Municipal en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano.

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 San Marcos deberá adecuar las disposiciones legales y reglamentos relacionados con la instrumentación del Plan, su Reglamento y sus Normas.

OCTAVO. En un plazo de 180 días contados a partir de la entrada en vigor del Plan, su Reglamento y sus Normas, el Ayuntamiento de San Marcos deberá actualizar el Programa de Ordenamiento Ecológico, promoviendo la armonización de ambos instrumentos de planeación, considerando de manera integral el Plan, su Reglamento y sus Normas.

San Marcos, Guerrero, a los **xxxxx** días del mes de **xxxxxxxxxx** del año **xxxxxx**.

C. Misael Lorenzo Castillo, Presidente Municipal Constitucional de San Marcos, Rúbrica; **C. Denise Guadalupe Valle Trujillo**, Síndica Procuradora, Rúbrica; **C. Raúl Morales Cruz**, Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Rúbrica; **C. Jania García Cruz**, Regidora de Desarrollo Económico y Turismo Sustentable, Rúbrica; **C. Higinio Torres Lucena**, Regidor de Atención y Participación Social de Migrantes, Rúbrica; **C. Alejandro Agatón Centellano**, Regidor de Pueblos Indígenas y Afromexicanos, Rúbrica; **C. Susana Ruiz Ortiz**, Regidora de Salud Pública y Asistencia Social, Rúbrica; **C. Itse Amairen Muñoz Cortés**, Regidora de Desarrollo Rural, Rúbrica; **C. Karen Dimayuga Luna**, Regidora de Equidad y Género de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes, Rúbrica; y **C. Marco Antonio Cortés López**, Regidor de Educación y Cultura, Rúbrica.