

Organo de difusión
Año 1/ Gaceta Electrónica No. 1/
Noviembre 2024

M.D. Ma. Del Socorro Sánchez Salmerón
Secretaria General del H. Ayuntamiento

GACETA OFICIAL

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri

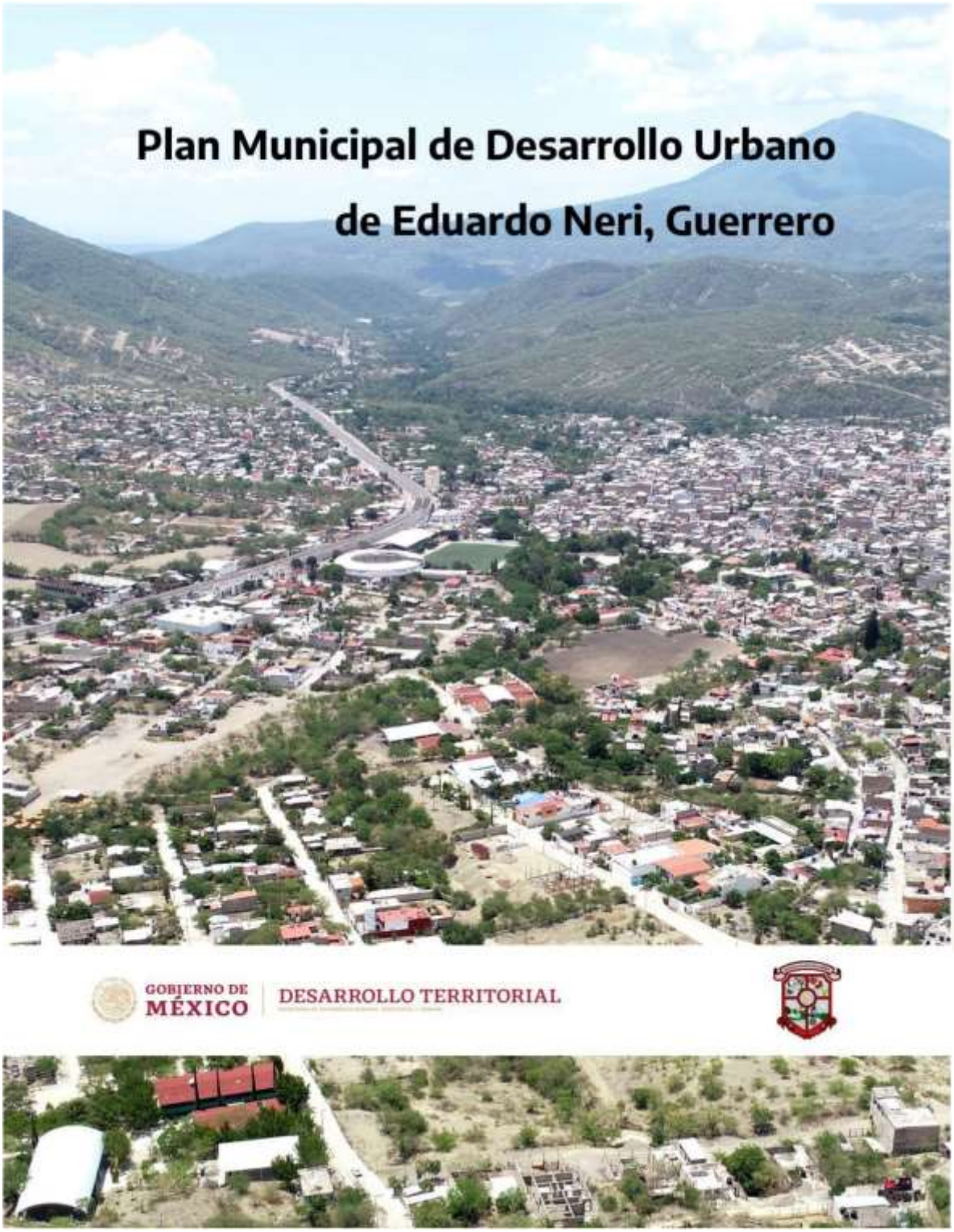
El PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI, GUERRERO (PMDU Eduardo Neri) autorizado en sesión de Cabildo el 30 de abril de 2024 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero el 16 de agosto de 2024; establece soluciones integrales e iniciativas de planificación multisectorial que integran estrategias para mejorar la calidad de vida, la estabilidad habitacional o la resiliencia social, tanto al entorno natural como al construido, la gestión racional de los recursos, la planificación de los usos y destinos del suelo y la aplicación de políticas orientadas hacia la preservación del medioambiente como acciones determinantes para la salud pública, la calidad de vida y la cohesión social en los asentamientos humanos del municipio.

ÍNDICE

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI 4
Reglamento y Normas Complementarias 433
Periodico-66-Alcnce-III-16-Agosto-2023 603
DIAGNÓSTICO 646
Diagnóstico: Grupos Homogéneos 646
Diagnóstico: Delimitación de Barrios 648
Diagnóstico: Análisis de los Barrios 650
Diagnóstico: Riesgos y Vulnerabilidad 652
Diagnóstico: Aptitud Territorial Síntesis 654
ESTRATEGIAS 656
Estrategias: Escenario Tendencial 656
Estrategias: Cartera de Proyectos 658
Estrategias: Modelo de Ordenamiento Territorial 660
Zonificación Primaria 662
Estrategias: Zonificación Primaria 662
Estrategias: Zonificación Primaria - Zumpango 664
Estrategias: Zonificación Primaria - Huitziltepec 666
Estrategias: Zonificación Primaria - Mezcala 668
Estrategias: Zonificación Primaria - Xochipala 670
Zonificación Secundaria 672
Estrategias: Zonificación Secundaria 672
Zonificación Primaria - Zumpango 674
Zonificación Primaria - Huitziltepec 676
Zonificación Primaria - Mezcala 678
Zonificación Primaria - Xochipala 680
Boleta de Inscripcion 682

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI

4


Plan Municipal de Desarrollo Urbano
de Eduardo Neri, Guerrero
GOBIERNO DE
MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL

5

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero

7

GOBIERNO DE MÉXICO | DESARROLLO TERRITORIAL

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero 2024

Secretaría de Desarrollo, Agrario, Territorial y Urbano

Román Guillermo Meyer Falcón
Titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
Daniel Octavio Fajardo Ortiz
Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda
Álvaro Lomelí Covarrubias
Coordinador General de Desarrollo Metropolitano y Movilidad
Luis Alberto Paz Gálvez
Director General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda
Edgar Rodrigo Buenrostro Salazar
Director de Operación Urbana

Gobierno del Estado de Guerrero

Evelyn Cecia Salgado Pineda
Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero
Anacleta López Vega
Encargada de la Secretaría General de Gobierno

Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Irene Jiménez Montiel
Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial
Francisco Javier Romero Pérez
Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial
Jovita Sebastián Saldaña
Directora General de Desarrollo Urbano Estatal

Ayuntamiento de Eduardo Neri

Sara Salinas Bravo
Presidenta Municipal de Eduardo Neri
José Luis Rendón Castañon
Síndico Procurador
Jorge Antonio Salgado Martínez
Secretario General
Armando Serrano Moreno
Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Eduardo Neri, Guerrero
Instrumento aprobado en Sesión Ordinaria del 17 de abril de 2024, en la ciudad de Zumpango del Río, Guerrero.

El presente Programa contó con recursos de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial Urbano para su desarrollo, el cual fue elaborado por Organización PPI Proyectos y Planeación Integral, S.A. de C.V.

Fotografía de portada: Vista panorámica de la ciudad de Zumpango del Río, Guerrero, 2024.
Fotografía tomada por Gustavo Rodríguez Gallegos.

Abril de 2024

Ayuntamiento de Eduardo Neri, Guerrero
Av. Bicentenario s/nm Col. Los Arcos,
40180 Zumpango del Río, Guerrero,
(+52) 747 154 0442

Contenido

1. Fundamentación 1
Introducción 1
Mapa base de localización 3
Base Jurídico-Legal y Administrativa 5
Fundamento jurídico 5
Metodología 13
Construcción participativa del plan municipal de desarrollo urbano 16
2. Diagnóstico 18
Diagnóstico de la persona 18
Grupos homogéneos 18
Análisis de las personas 25
Diagnóstico territorial y urbano 34
Contexto regional 34
Distribución de la actividad económica 45
Sistema Urbano Rural 49
Estructura demográfica y segregación espacial de las personas 57
Control de la expansión urbana 62
El acceso a la vivienda de bajo costo 73
Densificación y reaprovechamiento de la ciudad interior 75
Equipamiento urbano 79
Infraestructura 83
Movilidad 84
Relación de los asentamientos humanos con el subsistema físico natural 85
Análisis de aptitud territorial 93
Síntesis del diagnóstico 95
3. Planeación 106
Diseño de Escenarios 106
Escenario tendencial 106
Visión, objetivos y estrategias 113
Sistema municipal para la prestación de servicios y fortalecimiento del sistema municipal de equipamiento urbano 135
Zonificación 136
Zonificación primaria 137
4. Gestión 197
Instrumentación 198
Pago por desarrollo adelantado 199

Pago por desarrollo atrasado 202
Venta de derechos de edificabilidad 206
Zonificación incentivada 210
Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo 214
Gobernanza 218
Órganos deliberativos auxiliares. 219
5. Monitoreo 233
Mecanismos de monitoreo y seguimiento 233
Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tixtla de Guerrero 239
Considerando 239
Título 1. Marco de Regulación de la Propiedad 240
Capítulo 1. El Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal 240
Título 2. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri 251
Capítulo 1. La zonificación del Plan Municipal 251
Título 3. Regulación del Plan Municipal 286
Capítulo 1. Regulación de usos y destinos del suelo 286
Capítulo 2. Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana 327
Título 4. Gestión del Plan municipal 329
Capítulo 1. Instrumentación 329
Capítulo 2. Administración del Plan Municipal 348
Capítulo 3. Estudios complementarios 348
Capítulo 4. Restricciones específicas 355
Título 5. Administración del Plan Municipal 358
Capítulo 1. Autorizaciones y Procedimientos 358
Título 6. Normas Complementarias 361
Capítulo 1. Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio 361
Capítulo 2. Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio 394
Capítulo 3. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social 395
Capítulo 4. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento 398
Capítulo 5. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP) 401
Transitorios 402
Acrónimos y Siglas 403
Glosario de términos 405
Bibliografía 412

11

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.

1. Fundamentación

Introducción

La actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Eduardo Neri (Mapa 1) tiene como objeto ordenar y regular el desarrollo urbano sustentable de los asentamientos humanos en el territorio municipal con la finalidad de mejorar la calidad y nivel de vida de las personas, a través de acciones de conservación, mejoramiento, consolidación y crecimiento de interés común para los ciudadanos. En este contexto, el pasado 20 de abril del 2023, las autoridades municipales de los 21 municipios, entre ellos el municipio de Eduardo Neri, celebraron con el Gobierno del Estado de Guerrero, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, el *"Acuerdo de colaboración para la generación de instrumentos de planeación en el marco del Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del estado de Guerrero"*, publicado el 19 de mayo del mismo año en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, en apego a lo establecido en el artículo 9, fracciones I, III y IV, y 28 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y al Eje 2, Objetivo 2.1 y Estrategia 2.1.1. del Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027.

El Acuerdo de colaboración para la generación de instrumentos de planeación en el marco del Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del estado de Guerrero tiene por objeto hacer constar la voluntad del gobierno estatal y los gobiernos municipales participantes, para unificar y coordinar esfuerzos y acciones para fomentar el desarrollo del Sistema Estatal de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, así como respetar los procedimientos de consulta, aprobación, publicación e inscripción de los instrumentos de planeación en sus diferentes escalas territoriales. En el mismo instrumento jurídico se señala que los planes o programas sobre el ordenamiento territorial y desarrollo urbano son instrumentos de planeación de carácter obligatorio, los cuales deben incorporarse al Sistema de Información Territorial y Urbana. También reconoce los diferentes procesos de planeación en sus diferentes fases: formulación, implementación, control, evaluación y seguimiento; así como a los diferentes órganos deliberativos auxiliares como el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, que asegurarán la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo municipal, en congruencia con el Sistema Nacional de Planeación Democrática establecido en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El compromiso que adquirió el municipio de Eduardo Neri en el citado Acuerdo consiste en colaborar de forma proactiva con el Gobierno del Estado de Guerrero, proporcionando información, apoyo técnico y administrativo que resulte necesario para el cumplimiento y fortalecimiento del Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero. Mientras que el gobierno estatal se compromete a colaborar con los municipios, proporcionando apoyo técnico y normativo para la planeación y desarrollo del ordenamiento territorial municipal, regional o metropolitano, dependiendo del instrumento que se pretenda formular, para el presente caso el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.

La actualización del PMDU de Eduardo Neri, se alinea con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible articulando los objetivos (ODS) y sus metas, con 5 ejes que estructuran el contenido estratégico del presente Plan, de tal manera que son congruentes con la visión integral del desarrollo en su dimensión económica, social y ambiental, planteada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 25 de septiembre del año 2015, mediante la resolución 70/1. De manera particular, en lo que respecta al cumplimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11 "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles", el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri (PMDU) considera dentro de sus cinco ejes estratégicos los estándares y principios establecidos por la Nueva Agenda Urbana[1] para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las áreas urbanas, en particular se alinea con sus dimensiones centrales y los métodos de implementación. El PMDU promueve el ideal de una ciudad próspera para todos, que consiste en alcanzar la inclusividad y la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles que ofrezcan una elevada calidad de vida para todos. Concatenado con lo anterior, el plan promueve los diez principios de política pública establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), en particular el denominado "Derecho a la ciudad", orientado a promover la adecuación de la ciudad conforme a las necesidades de sus habitantes, donde convergen en una relación de sinergia el espacio natural y antrópico para lograr la optimización de recursos, con el aporte de las mejores prácticas de

[1] La Nueva Agenda Urbana fue adoptada en Hábitat III en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016 y respaldada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 23 de diciembre de 2016.

producción, eficiencia y aplicación de tecnología limpia, que garantiza las mejores condiciones de crecimiento, para asegurar que disfruten de una ciudad compacta, conectada, caminable y cómoda que acerque la gestión al ciudadano.

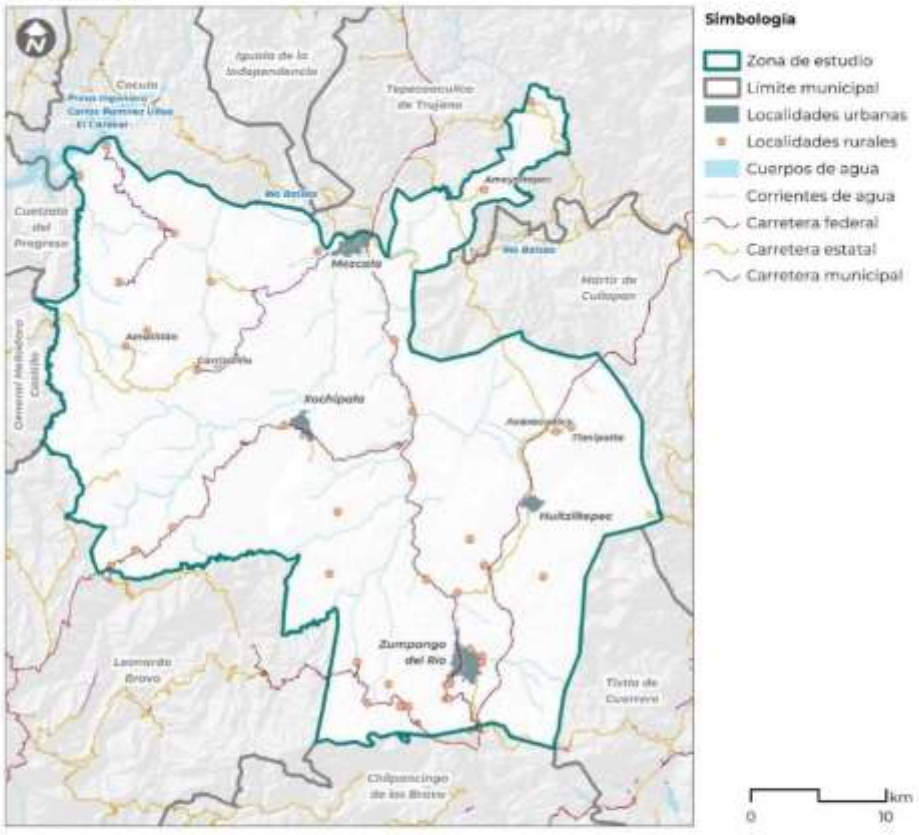
Cabe señalar que en el artículo 5 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero se señalan los diez principios de política pública planteados por la LGAHOTDU, adicionando dos principios más denominados: Derecho a una ciudad inteligente y Desarrollo sostenible; el primero orientado a promover la adecuación de la ciudad a las necesidades de los habitantes, donde el espacio natural y antrópico comulguen en una visión de sinergia y optimización de recursos, con el aporte de las mejores prácticas de producción, eficiencia y aplicación de tecnología limpia, así como garantizar las mejores condiciones de crecimiento para asegurar que disfruten de una ciudad compacta, conectada, caminable y cómoda que acerque la gestión al ciudadano; y el segundo, orientado a promover el desarrollo sostenible, satisfaciendo las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, basado en factores como la economía, sociedad y ambiente para mejor la calidad de vida de los guerrerenses.

El PMDU, a través del establecimiento de las normas básicas de regulación, respeta los derechos humanos y sociales vinculados al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda, siendo las autoridades estatales quienes promuevan su cumplimiento y efectiva protección, mientras que las autoridades municipales serán garantes de su defensa durante la ejecución de acciones, inversiones o servicios públicos orientados a la conservación, mejoramiento o crecimiento de los centros de población. En ese sentido, el PMDU incorpora acciones orientadas a la protección de los derechos humanos ambientales, sociales, culturales, económicos y civiles de los sujetos individuales y colectivos durante el proceso de ordenamiento del territorio municipal, derechos que están establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. De manera paralela, el plan orienta el ordenamiento territorial para proteger las áreas naturales que brindan servicios ecosistémicos, mejorar los ecosistemas urbanos, promover la reducción y gestión del riesgo de desastres, y al mismo tiempo, fomentar el desarrollo económico sostenible para proteger a las personas, su bienestar y calidad de vida, mediante la planeación de equipamientos urbanos, infraestructura y servicios básicos, racionales desde el punto de vista ambiental. En el PMDU, se plantean soluciones integrales e iniciativas de planificación multisectorial que integran estrategias para mejorar la calidad de vida, la estabilidad habitacional o la resiliencia social, tanto al entorno natural como al construido, la gestión racional de los recursos, la planificación de los usos y destinos del suelo y la aplicación de políticas orientadas hacia la preservación del medioambiente como acciones determinantes para la salud pública, la calidad de vida y la cohesión social en los asentamientos humanos del municipio.

Dado que el instrumento vigente data de 1979, su actualización resulta de importancia fundamental para el crecimiento y bienestar de la comunidad, ya que este proceso permitirá adaptar las políticas y estrategias de desarrollo a las cambiantes necesidades y retos que enfrenta el municipio en la actualidad. El PMDU se plantea con un enfoque de equidad de género y atención de grupos vulnerables de tal manera que las personas puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, vivienda, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades. En el mismo sentido, el enfoque de equidad de género y atención a grupos vulnerables se plantea como uno de los principios del servicio público municipal bajo los cuales se ejecutará, monitoreará y evaluará el presente instrumento de planeación. De esta manera, las acciones planteadas en el PMDU tendrán el potencial de empoderar a mujeres, niñas, niños, adultos mayores, poblaciones indígenas, afromexicanas y otros grupos vulnerables para mejorar su calidad de vida debido a que las ciudades son centros de oportunidades laborales y educativas, que les permitirán salir de situaciones adversas que predominan en el ámbito rural. De la misma manera, este instrumento promueve que el entorno construido sea seguro y se adapte a las necesidades garantizando la accesibilidad universal y el bienestar integral de los grupos vulnerables. En razón de lo anterior, el PMDU es un instrumento de planificación integral y multisectorial en el que se plantean acciones para mejorar la calidad de vida de todos los habitantes, ya que vincula la urbanización sostenible con la creación de empleo, las oportunidades de subsistencia y además promueve la incorporación de todos los sectores de la sociedad en todas las políticas y estrategias de desarrollo urbano; aplicando el principio de "diseño universal" que permite a todas las personas beneficiarse cuando las acciones se centran en las necesidades de las poblaciones vulnerables. El plan promueve la planificación integrada que concilia las necesidades a corto plazo con los resultados propuestos a largo plazo en el ámbito económico, social y ambiental, siendo flexible ante la evolución de las condiciones socioeconómica de los centros de población.

Mapa base de localización

Mapa 1. Mapa base



Fuente: elaboración propia con base Marco Geoestadístico Nacional (INEGI, 2023).

Ficha de información básica municipal
Eduardo Neri - Guerrero

Superficie municipal
1,247.96 km²

Superficie de la entidad
63,565.03 km²

Porcentaje respecto a la entidad
1.96 %

Superficie del país
1,960,189 km²

Porcentaje respecto al país
0.064%

Población total
53,126 habitantes

27,401 Mujeres

25,725 Hombres

9,499 Indígenas

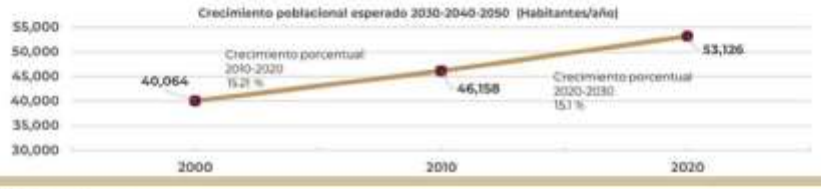
3,425 Afrodescendientes

3,025 Discapacitados

Densidad de población
43.0 hab./km²

Población urbana
41,576 hab.

Población rural
11,550 hab.



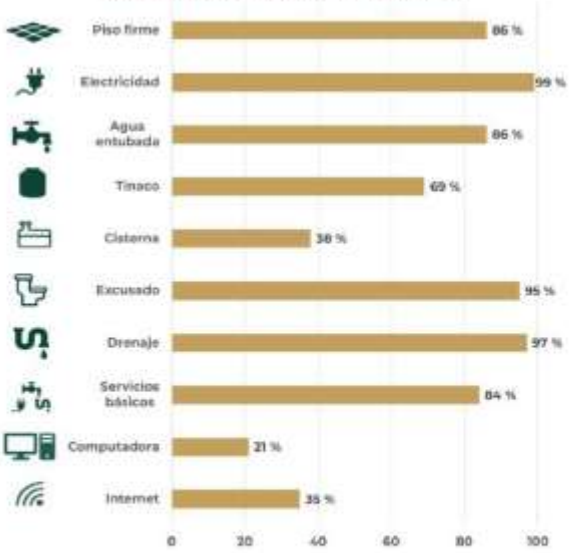
Total viviendas
12,486

Promedio de ocupantes por vivienda
4.4

Promedio de ocupantes por cuarto
1.8

Viviendas desocupadas
2,927

Bienes y servicios en la vivienda



Base Jurídico-Legal y Administrativa

Fundamento jurídico

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri se sustenta en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Guerrero, atendiendo además el marco internacional integrado por los acuerdos que ha firmado nuestro país y así como la política nacional de desarrollo implementada por el actual gobierno mexicano.

Fundamento jurídico-legal en el ámbito internacional

Nuestro país se ha adherido a diversos compromisos y posicionamientos promovidos por la Organización de Naciones Unidas (ONU), entre las que se encuentran diversos principios, lineamientos y disposiciones que se relacionan con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano. Particularmente el PMDU se alinea con las metas de los Objetivos de la Agenda 2030 para el desarrollo Sostenible a través de sus 5 ejes estratégicos, donde se determinan estrategias y acciones territorializadas a la escala local, para orientar un desarrollo sostenible del municipio con visión de largo plazo. Así mismo su formulación promueve de forma congruente con la Nueva Agenda Urbana una urbanización planificada y gestionada que se constituya como la fuerza transformadora para acelerar el logro de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el territorio municipal, promoviendo la financiamiento municipal y la gobernanza urbana, así como mecanismos de intervención en el territorio necesarios para una eficaz implementación de acciones orientadas a la dotación de infraestructura (agua y saneamiento), la gestión integral de los residuos sólidos, la gestión eficiente de la energía y del sistema de transporte, promoviendo la movilidad sustentable y la accesibilidad universal a nivel local.

El PMDU orienta a través de la planeación territorial y urbana acciones para dar cumplimiento al Acuerdo de Paris 2015, Un Climate Change Conference COP21 CMP11, tratado internacional sobre el cambio climático, jurídicamente vinculante, adoptado el pasado 12 de diciembre de 2015 por 196 países en la COP21 en París, cuyo objeto es transformar la estructura económica y social para limitar el calentamiento mundial por debajo de dos grados. Así mismo, el PMDU se articula con el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030, adoptado en la tercera Conferencia Mundial de las Naciones Unidas celebrada en Sendai (Japón) el 18 de marzo de 2015, integrando estrategias en materia de gestión integral del riesgo, así como mitigación y adaptación al cambio climático en su eje de sostenibilidad ambiental.

En materia ambiental el plan se articula con el Convenio sobre la Diversidad Biológica, firmado por México el 13 de junio de 1992, y el Acuerdo de Escazú, firmado por México el 27 de septiembre del año 2018, promoviendo acciones orientadas a la conservación de la diversidad biológica, así como el acceso a la información ambiental, la participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y el acceso a la justicia en asuntos ambientales para todas las personas en el territorio municipal.

Por otra parte, los cinco ejes estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri proponen estrategias y líneas de acción que se correlacionan con el respeto a los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, previstos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos así como el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, donde se reconoce la dignidad intrínseca de los derechos iguales e inalienables de todo ser humano.

Fundamento jurídico-legal en el ámbito federal

En México, la política nacional en el ámbito del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se manifiesta a través de diversos instrumentos jurídicos, entre ellos diversas leyes, reglamentos y normas, que se consideran a través de los planteamientos de los cinco ejes estratégicos que conforman el PMDU de Eduardo Neri. En consecuencia, cada uno de estos ejes se construyeron bajo un enfoque orientado a la protección de los derechos humanos, bajo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad previstos en los artículos 1ro y 4to de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Tal es el caso de los derechos humanos relacionados con el territorio: el derecho a un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar; el acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico; así como el acceso y disfrute de una vivienda digna y decorosa, entre otros.

Dentro de ese marco, nuestra Carta Magna establece las bases constitucionales referentes al desarrollo y al ordenamiento del territorio en los artículos 25 y 26; mientras que en el artículo 27 hace referencia a la propiedad y en el 115 se señalan las atribuciones municipales. El PMDU retoma los planteamientos señalados en los artículos antes mencionados, con el propósito de devolverle a la autoridad municipal la rectoría del desarrollo municipal con un enfoque integral, sustentable, soberano, democrático, competitivo, con distribución equitativa de la riqueza, en libertad y con dignidad, condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico; siempre y cuando se mantenga la estabilidad de las finanzas públicas municipales y del sistema financiero local para coadyuvar en la generación de condiciones favorables para el crecimiento económico y de mejores oportunidades de empleo.

Así mismo, la LGAHOTDU, sustenta jurídicamente la formulación del PMDU, misma que tiene por objeto fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos, así como el establecimiento de la concurrencia de los tres niveles de gobierno para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos, fijar los criterios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, definir los principios para la determinación de las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación y gestión del territorio. La LGAHOTDU en su artículo 11 reconoce la atribución del municipio de Eduardo Neri para formular, aprobar, administrar y ejecutar su Plan Municipal de Desarrollo Urbano, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; además de la formulación, aprobación y administración de la Zonificación de los Centros de Población. El PMDU se articula con el sistema general de planeación establecido en el artículo 23 de la LGAHOTDU, y atiende las disposiciones de los artículos 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 46 para su formulación, aprobación y expedición.

Así mismo el Plan atiende disposiciones de la legislación aplicable en diferentes materias relacionadas con el ordenamiento del territorio y el desarrollo urbano (Tabla 1).

6

Tabla 1. Vinculación del PMDU con el marco jurídico del ámbito federal.

Instrumento	Fecha de publicación	Articulado
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	Congreso Constituyente. DOF 05/02/1917. Última reforma: 28/05/2021	1°, 4°, 18°, 19°, 25°, 26°, 27° y 115°
Ley de Planeación	Congreso de la Unión. DOF 05/01/1983. Última reforma: 06/05/2015	2°, 3°, 33°, 34°
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Congreso de la Unión. DOF 28/11/2016. Última reforma: 01/06/2021	1°, 3°, 4°, 11°, 23°, 34°, 37°, 40°, 41°, 42°, 43°, 44°, 45°, 46°, 59°, 59°, 97° y 101°
Estrategia Nacional para la implementación de la Agenda 2030 en México	Jefatura de la Oficina de la Presidencia de la República (DOP). 11/2019	
Estrategia Legislativa para la Agenda 2030	LXV Legislatura de la Cámara de Diputados 08/2020	
Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	Congreso de la Unión. DOF 28/01/1988. Última reforma: 11/04/2022	1°, 8° y 98°
Ley Agraria	Congreso de la Unión. DOF 26/02/1992. Última reforma: 25/04/2023	56°, 57°, 63°, 64°, 87° y 89°
Ley de Vivienda	Congreso de la Unión. DOF 27/06/2006. Última reforma: 14/05/2019	1°, 3°, 5° y 71°
Ley General de Cambio Climático	Congreso de la Unión. DOF 06/06/2012. Última reforma: 11/05/2022	2°, 9°, 30°, 32°, 33° y 34°
Ley General de Protección Civil	Congreso de la Unión. DOF 06/06/2012. Última reforma: 20/05/2021	8°, 19° y 89°
Ley General de Prevención y Gestión Integral de los Residuos	Congreso de la Unión. DOF 08/10/2003. Última reforma: 18/01/2021	10°
Ley General de Bienes Nacionales	Congreso de la Unión. DOF: 03/05/2023. Última reforma: 03/05/2023	6°, 7°, 9°, 28°, 29°, 59°, 84°, 91°, **120°, 121°,** 133°, 137°, 143 147
Ley de Aguas Nacionales	Congreso de la Unión. DOF 01/12/1992. Última reforma: 11/05/2022	3°, 7°, 16°, 17°, 18°, 19° y 118°
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos	Congreso de la Unión. DOF 6/05/1972. Última reforma: 16/02/2018	4°, 7°, 8°, 22° y 36
Ley Federal de Protección del Patrimonio Cultural de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afromexicanas	Congreso de la Unión. DOF 17/01/2022	2°, 5°, 6°, 8° y 51°
Ley Federal Para Prevenir y Eliminar la Discriminación	Congreso de la Unión. DOF 11/06/2003. Última reforma: 19/01/2023	1° y 2°
Ley General Para la Inclusión de las Personas con Discapacidad	Congreso de la Unión. DOF 30/05/2012. Última reforma: 06/01/2023	1°, 4° y 5°

Instrumento	Fecha de publicación	Articulado
Ley General para la Igualdad entre Mujeres y Hombres	Congreso de la Unión. DOF 02/08/2006. Última reforma: 21/10/2022	1° y 16°
Ley General de Movilidad y Seguridad Vial	Congreso de la Unión. DOF 17/05/2022. Última Reforma 29/12/2023	Artículo 31°, fracciones III, XVIII y XIX, 67°, fracción V, 68°, fracciones II, VIII, XIV, XX y XXI
Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores	Congreso de la Unión. DOF 25/06/2002. Última reforma: 10/05/2022	1°, 5°, 8° y 10°
Ley Orgánica de la Administración Pública Federal	Congreso de la Unión. DOF 29/12/1976. Última reforma: 09/09/2022	32, 39, 38, 8 y 27, 30, 33, 32
Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica		2, 6, 34, 46, 65, 85, 93
Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. DOF 22/02/2022	Contenido completo.
Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. DOF 23/08/2022	Contenido completo.

Fuente: elaboración propia con base en el marco jurídico federal, 2023.

Si bien es cierto que, a nivel nacional, la forma predominante en que se han asignado los derechos de desarrollo ha sido la zonificación y los parámetros de densidad, es a través del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri que se pretende fortalecer la intervención de la autoridad local, como rectora del ordenamiento territorial en el ámbito municipal, para regular los derechos de desarrollo de la propiedad a favor del interés público, mediante el planteamiento de medidas de planificación encaminadas a un desarrollo inteligente y a un ordenamiento del aprovechamiento del suelo; de medidas normativas tendientes a regular la apropiación de valorización del suelo y a controlar la actividad que se ejerce sobre él; y de medidas fiscales que controlen las rentas y las transacciones de los bienes inmobiliarios o que se gravan para su uso y su disfrute. De esta manera, el Ayuntamiento, a través del otorgamiento y cobro por los derechos de desarrollo podrá obtener los beneficios derivados de la apropiación de las plusvalías, que son un derecho de la sociedad.

Marco jurídico en el ámbito estatal

Las estrategias, líneas de acción y la normatividad que se plantean en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, se fundamentan en los principios, lineamientos y disposiciones legales señalados en el marco jurídico del ámbito estatal. De la **Constitución política del Estado Libre y Soberano de Guerrero** se consideran diversos temas fundamentales para el diseño de la política pública en materia de desarrollo urbano, con base en el enfoque de género y de equidad, establecido en la Constitución estatal, en particular lo relativo a los Derechos económicos. Sociales, culturales y ambientales (Artículo 6); los derechos de los pueblos indígenas y afromexicanos (Artículo 13); De lo guerrerense (Artículo 15); la Estructura política del Estado, Del Territorio del Estado: Art. 26, 27; Instalación, Funcionamiento y Atribuciones del Congreso del Estado: Art. 61, 62; Consejo de Políticas públicas: Art. 157, 159; Municipio Libre: Art. 170 al 179; Hacienda estatal: Art. 180 al 184; Hacienda municipal: Art. 185 y 186; Servidores públicos: Art. 191; Responsabilidad de los servidores públicos: Art. 193 al 194; Responsabilidad Administrativa: Art. 197; y del El Sistema estatal anticorrupción de Guerrero: Art. 198Bis.

Ya en particular, la **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero,** hace referencia a las atribuciones de la Secretaría: Art. 10; de los Ayuntamientos: Art. 11; y del Área responsable del desarrollo urbano municipal: Art. 12. En cuanto a la gobernanza y participación ciudadana se consideró el contenido del Capítulo IV relativo a los Consejos municipales de desarrollo urbano y vivienda: Art. 27; el Sistema Estatal de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano: Art. 29; el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano: Art. 33; los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano: Art. 47 al 54; y lo relativo a los Planes y programas de desarrollo urbano de centro de población: Art. 55. Más adelante en Título Quinto se mencionan las Regulaciones de la propiedad en los centros de población: Art, 65, 66 y 74; los Instrumentos normativos y de control, Capítulo único, la Regulación del espacio público: Art, 106; y el Régimen sancionatorio y de nulidades: Art. 186.

Así mismo el PMDU se articula con las disposiciones de aquellas leyes que presentan relación con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano (Tabla 2).

Tabla 2. Vinculación del PMDU con el marco jurídico del ámbito estatal.

Instrumento	Fecha de publicación	Articulado
Constitución política del Estado Libre y Soberano de Guerrero	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero. 03/11/2017	6°, 13°, 15°, 26°, 27°; 61°, 62°, 157°, 159°; del 170° al 179°; del 180° al 184°, 185°, 186°, 191°, 193°, 194° y 197°.
Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero Número 242	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 32: 11/11/2022	22°, fracción V, y 27°
Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero	Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero. 05/01/1990. Última reforma: 11/05/2021	59°, 63°, 73°, 109°, del 170° al 176°, del 177° al 186°, del 187° al 195°, del 196° al 241°.
Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 65 Alcance II: 12/08/2016. Última reforma P.O. No. 46, Alcance II: 07/06/2024.	Segundo transitorio, fracciones de la I a la VI.
Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.	Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero. 31/08/2018	1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 10°, 11°, 21°, 27°, 29°, 33° al 36°, 37°, 47° al 54°, 65°, 66°, 74°, 106° y 186°.
Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero. 06/03/2012	3°, 9°, 17° y del 79° al 81°.
Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 27, Alcance I: 02/04/2019. Última reforma: 03/04/2009.	38°, 39°, 153°, 154° y 212°.
Ley de Aguas para el Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 574	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero. 03/01/2003. Última reforma: 05/10/2021	1°, 2°, 3°, 6°, 10°, 11°, 24°, 31°, 32°, del 35° al 39°.
Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 33, Alcance I: 25/04/2017	1°, 2°, 3°, 5°, 10°, 14°, 18°, 31° y 37°.
Ley número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero.	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 90: 11/11/2014. Última reforma: 11/04/2017.	14°, 58° , 59° y 62.
Ley número 877 de expropiación para el estado de guerrero	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 105: 30/12/2008.	4°, 6°, 8° y 9°.
Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero número 573.	Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 102: 14/12/2004	5°, 45°, 48°, 50°, 51°, 52° y 93°.
Ley de Obras Públicas y sus Servicios del Estado de Guerrero Numero 266	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 61: 23/07/2004. Última reforma: 04/11/2016.	18° y 20°.
Ley de Transporte y Vialidad del Estado de Guerrero	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 47: 06/06/1989. Última reforma P.O. No. 66: 17/08/2021.	19°, fracción V, 20°, fracción IV y VIII, 21° y 21°-BIS,
Reglamento de construcción para los municipios del Estado de Guerrero	Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 37, Alcance I: 10/05/1994. Última reforma: 01/07/2008	Varios artículos

Fuente: elaboración propia con base en el marco jurídico estatal, 2023.

Marco jurídico en el ámbito municipal

El Ayuntamiento de Eduardo Neri, Guerrero, apoyado en el Bando de Policía y Gobierno, tiene las atribuciones de utilizar el suelo de acuerdo con las normas establecidas en los planes de desarrollo urbano y conforme al interés colectivo (Artículo 32, fracción XIII) y de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal (Artículo XIII, fracción XLI.), donde la actual titular de la alcaldía tiene la atribución específica de administrar la formulación e **instrumentación de los planes de desarrollo urbano**, la zonificación, la creación de reservas territoriales, el otorgamiento de licencias y permisos para construcción, así como los mecanismos que se requieran para la adecuada conducción del desarrollo urbano; el municipio cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano publicado en 1979, mismo que se encuentra vigente, pero que el instrumento vigente, publicado en 1979, sin embargo, este ha quedado obsoleto y está en desuso por la actual administración municipal.

Un elemento clave a destacar es que se trata de un instrumento jurídico, en su artículo 116 se promueve el establecimiento y operación de los Consejos de Participación Ciudadana para la gestión y promoción de planes y programas en las actividades sociales y para el desempeño de las funciones relativas al desarrollo urbano. Las atribuciones en materia de obra pública, desarrollo urbano y planeación municipal, en particular en el artículo 122, donde destaca la fracción XVII relativa a promover el impulso de la construcción y mejoramiento de obras de infraestructura y equipamiento urbano mediante un sistema de cooperación; otra fracción que resulta relevante dada la situación en la que se encuentran varios fraccionamientos ya autorizados, es la fracción XV relacionada con el inicio del proceso jurídico administrativo de recuperación de vías públicas, áreas verdes y áreas de donación. De relevancia resultan en el mismo contexto las fracciones IV y VII relativas a el otorgamiento

o cancelación de las autorizaciones ya emitidas si no se apegan a la normatividad y a la coordinación de la administración y funcionamiento de los servicios públicos municipales con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

En el ámbito del desarrollo urbano, la normatividad está limitada, no cuenta con un marco jurídico vigente, por lo que se ve obligado a hacer uso de la normatividad estatal vigente en diversas materias, para fundamentar su actuar como autoridad municipal. Tiene actualizado su Código de Ética Municipal, su Código de conducta y el Manual de Contabilidad Gubernamental, incluyendo su Plan Municipal de Desarrollo. En este último se hace referencia a las Reservas Territoriales como las reservas destinadas a programas de vivienda y desarrollo urbano con el propósito de garantizar el crecimiento ordenado al generar oferta de suelo en los sitios y orientaciones señalados en los programas de desarrollos urbano (sic) de acuerdo con los lineamientos que emita el CONAC, de acuerdo con el numeral 3.2.4.2 del Manual antes mencionado.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento cuenta con dos instrumentos jurídicos en materia hacendaria adicionales, el Decreto número 331 por el que se aprueban las Tablas de valores unitarios de uso de suelo y de construcción que servirán de base al honorable ayuntamiento del municipio de Eduardo Neri, Guerrero, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023 y la Ley número 276 de ingresos para el municipio de Eduardo Neri, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2023. El primero es de utilidad en virtud de que la Tabla de valor se utiliza para la determinación de los valores catastrales de cada predio ubicado dentro del territorio municipal y por ende la base para el cobro del impuesto predial para el Ejercicio Fiscal del año 2023. Este documento señala que con anterioridad el territorio se dividía en cuatro sectores catastrales: el 00, 001 y 002, aplicables dentro de la cabecera municipal y el 004, este último solamente aplicable a las localidades urbanas y rurales del municipio. Incluye dos tablas de valores: la Tabla de valores catastrales de suelo rústico vigente para el ejercicio fiscal del 2023 y la Tabla de valores catastrales de suelo urbano vigente para el ejercicio fiscal 2023 donde se especifican los valores a nivel de calle, por lo que en una misma colonia puede haber variaciones en el valor del m2 de una calle a otra, dependiendo de las condiciones urbanas de cada vialidad hacia la que tienen frente los predios o el predio de interés. Otra innovación es la asignación de valores diferenciados dentro de las localidades urbanas y rurales, al menos en 3 zonas: colonias o localidades sin nombre, con andadores sin nombre y el resto de las vialidades que ya tienen asignado una nomenclatura, en específico dentro de la sección 004.También se incluye la descripción de las características de construcción según el uso y la clase, conceptos que son de utilidad para el diseño de la zonificación secundaria, matriz de compatibilidad y las correspondientes normas complementarias.

Marco de planeación en el ámbito federal

Existen diversos instrumentos de planeación, ordenación del territorio y sectoriales que deben ser observados en la formulación del PMDU, favoreciendo su congruencia y complementariedad con el sistema nacional de planeación. En este contexto, se identifican como de relevancia aquellos instrumentos en materia de planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, ambiental, movilidad, gestión integral del riesgo, cambio climático y otros sectoriales vinculados con la planeación, aprovechamiento o gestión del territorio (Tabla 3).

Tabla 3. Vinculación de los ejes estratégicos del PMDU con los planes y programas de carácter federal.

Materia	Instrumento	Tema
Planeación	Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 **DOF: 12/07/2019. Presidencia de la República.**	Establece los siguientes Ejes Generales: I. Política y Gobierno, II. Política Social y III. Economía. En el Eje General II, establece que el gobierno de México está comprometido a impulsar el desarrollo sostenible, el cual constituye un factor indispensable del bienestar al estar relacionado estrechamente con lo ético, social, ambiental y económico, y debe ser aplicado a fin de garantizar un futuro habitable y armónico, dando cumplimiento al derecho de las personas a un medio ambiente sano.
Ordenamiento territorial y desarrollo urbano	Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2024 **DOF: 09/04/2021. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**	Propone para el Sistema Urbano Rural Centro IV al que pertenece el estado de Guerrero, metas relacionadas con Bienestar, equipamiento básico, brecha de desigualdad, acceso universal a zonas verdes, comunidades sostenibles, ciudades compactas, protección de los bosques, eficiencia productiva agrícola, educación para mejores oportunidades, equidad en la gestión territorial, equidad den la propiedad social, equidad en la economía, equidad incluyente, economía local, investigación aplicada, innovación e industria, movilidad sostenible, instrumentos territoriales, gestión integral de los residuos sólidos, instrumentos para la gestión de riesgos, gestión integral de los residuos sólidos y conservación de ecosistemas prioritarios.
	Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024 **DOF: 02/06/2021. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**	Identifica los principales retos en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en las diferentes regiones del país. En la región sursureste a la que pertenece el estado de Guerrero, definiendo metas para reducir la situación de pobreza y desigualdad en la zona, disminuyendo la brecha de desigualdad, atendiendo grupos vulnerables, particularmente poblaciones indígenas y afrodescendientes, así como promoviendo el desarrollo sostenible del territorio en el largo plazo.
	Programa Nacional de Vivienda **DOF: 04/06/2021. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**	El Programa identifica que Guerrero presenta condiciones de rezago en la vivienda por diferentes condiciones, tanto en materia de hacinamiento como por materiales inadecuados, para lo que establece un modelo de ordenamiento territorial y gestión del

Materia	Instrumento	Tema
		suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio (objetivo prioritario 5).
	Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 **DOF: 26/06/2020. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**	Identifica que Guerrero es uno de los 4 estados con mayor carencia por calidad y espacios de vivienda y uno de los 3 estados con mayor carencia por acceso a los servicios básicos de vivienda, además de presentar un índice de marginación municipal muy alto en 2015. Proponiendo Contribuir al ejercicio del derecho a la propiedad urbana, a través de acciones de regularización para la población que carece de certeza jurídica del suelo que ocupa (Objetivo prioritario 2).
	Política Nacional de Suelo **02/12/2020. Instituto Nacional de Suelo Sustentable**	Identifica a Guerrero como una de las entidades, que conforman la región más desfavorecida, con altos porcentajes de población de menores ingresos y de población urbana que reside en viviendas precarias. Propone diversas acciones encaminadas a promover el uso adecuado del suelo y la inclusión de las personas.
Medio ambiente	Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio **DOF: 07/09/2012. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)**	Presenta las unidades ambientales biofísicas, las áreas de atención prioritaria y el Modelo del POEGT, que integra las unidades de gestión ambiental (UGA), en las que define lineamientos y estrategias para el aprovechamiento sustentable, la restauración, la preservación y protección del territorio y sus recursos naturales.
	Programa Nacional de Prevención y Gestión Integral de los Residuos 2009-2012 **DOF: 02/10/2009.**	Establece como principio rector de política el principio de armonización de las políticas, sugiere la congruencia de las políticas ambientales entre los diversos niveles de gobierno y los diversos instrumentos en aplicación como el ordenamiento territorial y ecológico, desarrollo urbano, etc, con la de manejo integral de los residuos en el país.
	Programa Nacional Hídrico 2020-2024 **DOF: 30/12/2020. Comisión Nacional del Agua**	Identifica a Guerrero con situación más crítica en lo que respecta al acceso a los servicios de agua potable y saneamiento ya que son insuficientes e inequitativos.
	Programa Especial de Cambio Climático 2021-2024 **DOF: 08/11/2021. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)**	Derivado de la Ley General de Cambio Climático, está integrado de cuatro objetivos prioritarios y 169 acciones puntuales; asume la responsabilidad de disminuir las vulnerabilidades de la población, la biodiversidad, los sectores productivos y la infraestructura.
	Atlas Nacional de riesgos **08/07/2023. Centro Nacional de Prevención de Desastres**	De acuerdo con el Atlas Nacional de Riesgo, Guerrero se encuentra en la zona D (con más alto riesgo por sismo y viento. Presenta Indicadores Municipales de Peligro, Exposición y Vulnerabilidad e Información actualizada disponible en el Sistema Nacional de Información sobre Riesgos; Monitoreo de fenómenos. Manifiesta acciones para la gestión integral del riesgo.

Fuente: elaboración propia con base en los instrumentos vigentes al 2023.

Marco de planeación en el ámbito estatal

Así como es relevante promover la congruencia y complementariedad con instrumentos a escala federal, el PMDU se debe vincular con los instrumentos de planeación y sectoriales del estado de guerrero que brindan un marco general para la planeación y ordenamiento del territorio en la entidad y que a partir de sus estrategias, brindan soporte a las estrategias, acciones y proyectos particulares del PMDU, coadyuvando en la planeación integral del territorio municipal, en consonancia con la planeación regional (Tabla 4).

Tabla 4. Vinculación de los ejes estratégicos del PMDU con los planes y programas de carácter estatal.

Materia	Instrumento	Tema
Planeación	Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 **Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero: 18/08/2022**	Plantea ejes temáticos con metas, objetivos y estrategias en materia de Bienestar, Desarrollo Humano y Justicia Social, Desarrollo Económico Sostenible y Estado de Derecho. Constituye el instrumento marco de planeación para el estado, con el que se deben articular el resto de los instrumentos de planeación, de ordenación territorial y sectoriales en la entidad.
Ordenamiento territorial y desarrollo urbano	Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero **Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero: 19/04/2024**	Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero el 19 de abril de 2024, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado Libre y Soberano de Guerrero, el 21 de junio de 2024. El POTDUEG es el instrumento base del Sistema de Planeación Territorial que sustenta la política de desarrollo urbano en Guerrero, a partir de la revisión de la situación que guarda el territorio guerrerense y sus tendencias, para que con base a sus potencialidades de desarrollo se trace una ruta de desarrollo a través de estrategias en el corto, mediano y largo plazo, con visión a 25 años.
	Plan Estatal de Desarrollo Urbano **Decreto Número 311: 27/12/1979. Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero Número I, tomo II: 2/01/1980.**	No se encuentra disponible el documento en la página electrónica del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, ni para consulta en dependencias del gobierno del estado de Guerrero. Su antigüedad genera que sus planteamientos ya no reflejen la realidad, debido a los cambios que ha sufrido Guerrero en las últimas 4 décadas.
Medio ambiente	Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del estado de Guerrero **En proceso de formulación**	Constituye el instrumento marco de la política ambiental en el territorio estatal, mismo que debe observarse en la formulación de otros instrumentos con injerencia sobre el territorio. Actualmente se encuentra en proceso de formulación.

Materia	Instrumento	Tema
	Atlas Estatal de Riesgos **Coordinación Estatal de Protección Civil del Estado de Guerrero, 2007.**	Sistema y herramienta que integra información cartográfica y estadística, útil en la elaboración de planes de prevención y auxilio, oportuna en la toma de decisiones en caso de desastre, así como auxiliar en la integración para la planeación y desarrollo municipal. Está basado en la recopilación bibliográfica, cartográfica y en el análisis integral de la misma, con el propósito de utilizar los datos que llevaron a la identificación de los peligros naturales y antropogénicos, asimismo a aquellos fenómenos cuya ocurrencia en el tiempo y en el espacio han sido cuantificados, cualificados y referidos con base en los desastres de vidas y actividades humanas ocurridos en al menos los últimos 20 años.
	Programa Hídrico Regional 2021-2024 Región Hidrológico-Administrativa V Pacífico Sur **27 de mayo 2022. Comisión Nacional del Agua**	Identifica el estado de los recursos hídricos en el territorio estatal y sus municipios, determinando estrategias y acciones para el manejo sostenible hídrico del territorio.
	Programa Estatal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos de Guerrero **01/2009. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**	Identifica el estado actual de los sitios de disposición final, el volumen de residuos producidos y recolectados, proponiendo acciones para el manejo integral de residuos sólidos.

Fuente: elaboración propia con base en los instrumentos estatales vigentes al 2023.

Marco de planeación en el ámbito metropolitano

A escala metropolitana el PMDU debe articularse con el Programa de Zona Metropolitana de Chilpancingo y/o Plan de Desarrollo Metropolitano de Chilpancingo de los Bravo (Chilpancingo-Eduardo Neri). El PDMCH está sustentado en la Declaratoria de Zona Metropolitana de Chilpancingo (Chilpancingo de los Bravo y Eduardo Neri), de fecha 27 de febrero de 2023; aprobado el 9 de agosto de 2022 por la Comisión de Desarrollo Metropolitano de Chilpancingo; y posteriormente publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 24 Alcance I, de fecha 24 de marzo del 2023. El PDM Chilpancingo se sustenta en una visión metropolitana centrada en la ciudad de Chilpancingo de los Bravo y desde tres dimensiones territoriales desde tres dimensiones en diferentes escalas de intervención territorial para determinar una agenda metropolitana para la gestión y ejecución de proyectos, que no intervienen con los aspectos propios de la autonomía de los municipios metropolitanos. Las dimensiones de intervención territorial son: Metrópoli - Ciudad: entendida como la conurbación física y próxima con las localidades inmediatas a la ciudad central, en las localidades de Chilpancingo de los Bravo, Petaquillas, Zumpango del Río y Tixtla de Guerrero; Regional: que considera al Sistema Urbano Rural de Chilpancingo como base para la movilidad sustentable, al equipamiento urbano y a la gestión de residuos sólidos urbanos; Metropolitana: que considera el ordenamiento del territorio en los municipios metropolitanos de Chilpancingo de los Bravo y Eduardo Neri, que focaliza su intervención mediante el ordenamiento territorial El PDMCH plantea **Objetivos para la integración Regional**, orientados a propiciar procesos de ocupación del territorio para alcanzar la justicia socio-espacial a nivel regional y metropolitano; garantizar la sustentabilidad ambiental metropolitana basado en la protección y conservación de ecosistemas y la biodiversidad urbana y rural y ampliar las oportunidades económicas de la ZMCH para que hagan una región altamente competitiva y productiva; así como **Objetivos para la consolidación Metropolitana**, orientados a reducir dispersión del crecimiento urbano; mejorar las condiciones de calidad de vida de la población; impulsar intervenciones que fomenten la resiliencia y seguridad urbana; gestionar una oferta de suelo y vivienda habitable, asequible y accesible; disminuir el rezago habitacional actual y prever las necesidades de vivienda derivadas del crecimiento demográfico futuro; y finalmente **Objetivos de gobernanza metropolitana,** orientados a fortalecer la coordinación intersectorial para la eficacia de la acción metropolitana e impulsar la creación de empresas de servicios metropolitanos que permitan la participación de los sectores social y privado en su constitución. Las **estrategias** del PDMCH se instrumentan en Áreas de Actuación (AA) mediante un Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT). Las AA son unidades mínimas territoriales con características homogéneas preponderantes, en donde se aplican tanto políticas como estrategias urbanas, de política territorial y sectorial, aunado con programas, proyectos y acciones estratégicas, orientados a un desarrollo que transite a la equidad, sustentabilidad y competitividad de los asentamientos humanos de la Zona Metropolitana de Chilpancingo, Gro. Las AA no representan una normatividad de uso del suelo, sino una política de intervención de política pública en el territorio.

Marco de planeación en el ámbito municipal

A escala municipal el PMDU debe articularse con el Plan Municipal de Desarrollo (PMD) 2021-2024, con instrumento rector de la planeación del municipio, mismo que establece como objetivo de su Eje Rector 3 Dimensión Territorial Fortalecimiento Urbano y Económico:

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.

"Construir una economía incluyente con equidad, innovación y sustentabilidad fortaleciendo el desarrollo urbano del Municipio bajo una integración campo-ciudad, promoviendo la conservación, restauración y mejoramiento de las condiciones de nuestro medio ambiente con una planeación adecuada fomentada en la normatividad."

Algunas de sus estrategias vinculadas con el PMDU son, Generar condiciones para detonar el desarrollo económico en el municipio; Diseñar instrumentos de protección y restablecimiento del medio ambiente; Realizar una gestión ambiental mediante servicios públicos de calidad; Planear las obras sustentables en beneficio de toda la ciudadanía; e Impulsar una imagen urbana sustentable. Así mismo, el PMD incluye programas que se vinculan con los objetivos del PMDU, tales como el Programa 12. Obras Incluyentes, referente a obras de agua potable, electrificación, equipamiento urbano, espacios públicos e imagen urbana; el Programa 15. Eficiencia en los Servicios Públicos, referente a las necesidades de aseo público y recolección de residuos sólidos, alumbrado público y mantenimiento de parques y jardines municipales.

Capacidades de administración del desarrollo urbano

El Ayuntamiento de Eduardo Neri, Guerrero, apoyado en el Bando de Policía y Gobierno, tiene las atribuciones de utilizar el suelo de acuerdo con las normas establecidas en los planes de desarrollo urbano y conforme al interés colectivo (Artículo 32, fracción XIII) y de formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal (Artículo XIII, fracción XLI.), donde la actual titular de la alcaldía tiene la atribución específica de administrar la formulación e instrumentación de los planes de desarrollo urbano, la zonificación, la creación de reservas territoriales, el otorgamiento de licencias y permisos para construcción, así como los mecanismos que se requieran para la adecuada conducción del desarrollo urbano; sin embargo hasta la fecha el municipio no tiene un Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Es por ello que preocupada por la ausencia de un marco jurídico que le permita ordenar su territorio, el Ayuntamiento, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas se apoya en la Dirección de Desarrollo urbano y obras públicas, y en la Dirección de Ecología y medio ambiente para ejercer las atribuciones que le confiere el marco jurídico municipal vigente en materia de desarrollo urbano. La estructura orgánica es pequeña pues está integrada por una subdirección de desarrollo urbano y obras públicas cuya principal función es la supervisión de la obra pública y una jefatura de Desarrollo Urbano, responsable de la evaluación de los trámites y servicios que ingresan en materia de administración urbana para obtener una autorización en materia de uso de suelo, Licencias de Construcción o fraccionamientos. Ahora bien, de acuerdo con la actual carga de trabajo, la Dirección de Desarrollo Urbano, considera que, para incrementar su capacidad para administrar el desarrollo urbano en el municipio de Eduardo Neri, requeriría incrementar la plantilla del personal técnico para fortalecer la fuerza de trabajo, incorporando al menos a cuatro técnicos para realizar el análisis técnico y jurídico de los proyectos que ingresan a la dependencia para obtener una autorización en materia de administración urbana. En lo que se refiere al equipamiento e instrumentos de trabajo disponibles, manifiestan no contar con vehículo oficial para desplazarse en el territorio municipal por lo que hacen uso de sus medios de transporte propios, razón por la cual serían de gran utilidad contar con un vehículo oficial para realizar las verificaciones en campo relativas a los trámites solicitados y para realizar acciones de vigilancia del cumplimiento de la normatividad en el territorio. De la misma manera, se requiere actualizar el equipo de cómputo de la Dirección y su personal, actualmente consistente en 5 computadoras, para estar en condiciones de generar información cartográfica y aquella relativa a los trámites que se emiten en materia de desarrollo urbano.

Divulgación del marco normativo. Al no existir un instrumento de planeación urbana vigente, el Ayuntamiento no ha programado acciones encaminadas a la concientización de la ciudadanía para respetar el escaso marco jurídico vigente en la materia. Hasta la fecha, solamente se han detectado esfuerzos individuales de servidores públicos comprometidos con el municipio, que han consistido en orientar, guiar, concientizar y en algunos casos apoyar directamente a la ciudadanía en las gestiones ante diversas instancias municipales, estatales o federales para regularizar la situación jurídica de su inmueble, en particular, en lo que se refiere a la certeza jurídica de la propiedad; con la finalidad de que concluyan el trámite municipal que iniciaron en materia de desarrollo urbano.

Control de procedimientos. En lo que se refiere al ámbito de la administración urbana, la Dirección de Desarrollo Urbano actualmente emite autorizaciones: en materia de usos de suelo, Licencias de Construcción y de Uso de Suelo, Autorización de planos de Fusión, Autorización de planos de Subdivisión, Autorización de Planos de Lotificación y Fraccionamientos. En promedio, al mes se reciben 60 trámites por parte de la ciudadanía, con un tiempo promedio de respuesta variable: de 1 día a 30 días hábiles; los trámites más rápidos (1 día) son: Licencias de construcción, Constancia de Ubicación y No afectación y Constancia de Número Oficial; los trámites que requieren más tiempo para su análisis y en su caso aprobación (15 a 21 días) son los trámites que se emiten en materia de fraccionamientos: Autorización de planos de subdivisión, Autorización de planos de fusión, siendo y Autorización de planos de lotificación y fraccionamientos, siendo éste el que requiere mayor inversión de tiempo para valorar las características de las obras de urbanización así como la ubicación de las áreas verdes y del área de

donación propuesta por el desarrollador. Actualmente existen diferencias con la Dirección de Catastro, en lo que se refiere al proceso administrativo que se debe seguir antes de autorizar un fraccionamiento y para inscribir los lotes resultantes de fusiones, divisiones y fraccionamientos. Debido a lo anterior, durante la presente administración se prohibieron las autorizaciones en materia de Fraccionamientos con la finalidad de regularizar primero aquellos que las autoridades anteriores aprobaron sin contar con la urbanización ni con los servicios básicos requeridos. En el municipio hace falta personal técnico que realice labores de supervisión del cumplimiento de la normatividad en materia de construcción y en materia de fraccionamientos; que le permita al Ayuntamiento detectar a tiempo, cuando inician la remoción del suelo, la supervisión de la obra privada que se realiza en las principales localidades con Mezcala y Huitziltepec, donde con frecuencia se incrementa la lotificación irregular de grandes exteriores de tierra sin que se haya concluido la urbanización y las obras para la dotación de servicios, omitiendo la donación de áreas verdes y para equipamiento que prevé la normatividad estatal.

Fiscalización del cumplimiento. Si bien es cierto que existe el trámite de denuncia o queja, no existe la cultura de la denuncia ciudadana que tiene como objetivo el auxiliar a la autoridad en la vigilancia del territorio y detectar aquellas construcciones que violan la normatividad vigente en el ámbito del desarrollo urbano, en particular en materia de construcción. Actualmente no existe un programa de visitas de inspección programadas por zonas o localidades, solamente se realizan visitas derivadas de denuncias ciudadanas o por instrucción directa del titular del poder ejecutivo municipal. No obstante, lo anterior, si existe el procedimiento de notificación que se realiza en el sitio donde se detecta que se está construyendo sin autorización, sin embargo, se opta por el convencimiento de los infractores para regularizar la situación de sus construcciones. En la cabecera municipal, las infracciones más frecuentes están relacionadas con la construcción sin permiso o la construcción en horario nocturno u horas inhábiles, el cierre u obstrucción de banquetas o del espacio público; en el resto de las localidades, la autoridad municipal no interviene en la vigilancia y fiscalización del cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, a menos que exista una solicitud de apoyo o una denuncia de por medio. Cabe destacar que la presente administración municipales ha concentrado en la localización de los responsables de los fraccionamientos autorizados en administraciones anteriores para su regularización, en particular para la conclusión de las obras de urbanización y dotación de servicios.

Aplicación de sanciones en los términos que disponga la legislación administrativa del gobierno y sus manuales de operación. En el Reglamento de construcciones de carácter estatal vigente y en la Ley de Ingresos municipal vigente, se señalan las sanciones y los montos respectivamente, que deben pagar los infractores de la normatividad, sin embargo, la percepción por este rubro es relativamente bajo. Desde el punto de vista de los actores clave del gobierno municipal, esta puede ser una fuente de ingresos relevante para el Ayuntamiento, si se considera que predomina la construcción ilegal en la mayor parte de la cabecera municipal, pues las personas no están acostumbradas a pedir permiso ante la autoridad municipal, ya sea por desconocimiento de la normatividad y por falta de personal técnico que le permita a la autoridad programar brigadas de vigilancia con un programa permanente de visitas, no solo en la cabecera municipal, que es en donde se concentran actualmente los esfuerzos del Ayuntamiento, sino en las demás localidades rurales del municipio, siempre en coordinación con las autoridades locales de las comunidades indígenas, para respetar sus usos y costumbres. En el resto de las comunidades no realizan labores de vigilancia debido a que los propietarios de los inmuebles argumentan que pertenecen a la propiedad social ejido y comunidad por lo que no están obligados a apegarse a la normatividad del Ayuntamiento, prevaleciendo la irregularidad e ilegalidad en lo que se refiere a la tenencia de la tierra y a la construcción de vivienda o comercio. En lo que respecta al resto de los trámites municipales, no se encontró evidencia que exista duplicidad de funciones con el Ayuntamiento.

Metodología

La metodología planteada para la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, se estructuró atendiendo la nueva visión de la planeación urbana, considerando el derecho a la ciudad como eje estructurador del proceso de ordenamiento del territorio. Esta nueva visión pone al centro de la planeación a las personas, considerando el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna. La metodología del proceso de formulación integra como principal objeto promover asentamientos humanos en los que las personas puedan desarrollarse plenamente, con igualdad de oportunidades que les permitan habitar dignamente, cuidando y fortaleciendo su vínculo con su territorio, bajo un enfoque de derechos humanos, de equidad de género y atención a grupos vulnerables. Se consideran como temas trasversales que deberán ser observados durante todo el proceso de formulación la gestión integral de riesgos, el cambio climático, y el enfoque de cuenca y acuífero.

La formulación del plan consiste en un proceso ampliamente participativo e incluyente, en donde todas las personas tienen la posibilidad de brindar opiniones y construir de manera corresponsable con las autoridades junto con el equipo técnico su instrumento de planeación urbana de visión de largo plazo. Garantizando así que este refleje los retos y prioridades correspondientes a la realidad que viven día a día las personas que habitan Eduardo Neri. Para ello el PMDU se desarrolla bajo un enfoque de un marco lógico para la planeación estratégica del territorio con diversos componentes participativos. La Metodología de Marco Lógico no es un sustituto del proceso metodológico propuesto en el anexo técnico y lineamientos simplificados, sino que constituye una herramienta complementaria que permite focalizar los problemas y retos más relevantes del municipio durante las diferentes etapas del proceso de formulación, y que se va estructurando de forma paralela a las etapas propuestas por los lineamientos simplificados. El proceso contempla dos etapas, que se desarrollan paso a paso de forma complementaria a las etapas de fundamentación diagnóstico y planeación del proceso de formulación.

Identificación de prioridades y alternativas de atención, en la que se analiza la situación existente en el territorio municipal, para crear una visión de la situación deseada y seleccionar las estrategias que se aplicarán para conseguirla. La idea central consiste en que las estrategias, acciones y proyectos son diseñados para atender los principales retos a los que se enfrentan los pobladores del municipio, incluyendo a mujeres, hombres, personas de la tercera edad, jóvenes y niños, comunidades indígenas, poblaciones afrodescendientes y otros grupos vulnerables, respondiendo a sus necesidades e intereses. Esta etapa comprende cuatro ejercicios: el análisis de involucrados, el análisis de prioridades (imagen de la realidad), el análisis de objetivos (imagen del futuro y de una situación mejor) y el análisis de estrategias (comparación de diferentes alternativas en respuesta ante los retos actuales).

Análisis de involucrados. Se desarrolla en la **etapa de fundamentación**, consiste en identificar a la población concerniente del proceso de formulación del PMDU, constituida por las personas que habitan los diferentes barrios, colonias y localidades en el municipio. En el análisis de involucrados es necesario identificar representantes que puedan aportar opiniones e información real y legítima de las condiciones actuales del territorio y asentamientos humanos, proveyendo un diagnóstico social preciso de acuerdo con la percepción local de las personas.

14

Análisis de prioridades. Orienta la **etapa de diagnóstico** del proceso de formulación. Consiste en la identificación de los principales retos (necesidades y problemáticas), que se desea intervenir a través de la instrumentación del PMDU, analizando sus causas y efectos mediante la aplicación de diversos métodos de participación social. Se desarrolla bajo un enfoque de derechos humanos posicionando a las personas como centro rector de la planeación de las ciudades. En este proceso se priorizan los retos identificados por los involucrados, seleccionando aquellos más relevantes que al ser atendidos promoverán un desarrollo sostenible y una vida más digna para todas las personas que habitan Eduardo Neri. El análisis de prioridades se compone del **diagnóstico de las personas** (información cualitativa generada a través de diferentes herramientas y espacios de participación) y del **diagnóstico territorial** (información cuantitativa/técnica generada a partir de la recopilación en campo, con dependencias, de estudios académicos y de fuentes oficiales para su procesamiento).

A partir de las prioridades identificadas mediante el diagnóstico de las personas, se desarrolla el árbol de prioridades o retos del territorio municipal, en el que se puede conceptualizar de forma integral los desafíos más relevantes, así como sus causas y efectos y jerarquizar. Las de mayor jerarquía se analizan a partir de datos técnicos complementarios en el diagnóstico territorial, fortaleciendo su fundamentación, validando su jerarquización y las causas y efectos manifestados por las personas.

Con la determinación de las principales prioridades y retos, se procede a la configuración de los barrios urbanos, suburbanos y rurales que componen el sistema urbano rural del territorio municipal, lo que permite discretizar el territorio en zonas con condiciones urbanas y territoriales diferenciadas, lo que condiciona la incidencia de necesidades y problemáticas particulares en cada barrio, que es necesario atender. La configuración del Sistema Urbano Rural permite analizar espacialmente las prioridades a atender y facilita la identificación de áreas prioritarias de atención. Así mismo el análisis de la relación funcional con la zona metropolitana de Chilpancingo constituye otro elemento relevante, debido a la influencia que la capital del estado genera sobre el municipio de Eduardo Neri, aun y cuando este no se encuentre actualmente integrado en la zona metropolitana. A partir de la combinación de los resultados de los diagnósticos de las personas y territorial orientados hacia el análisis de prioridades y retos, se genera el **diagnóstico integrado** estratégico, focalizado las prioridades a atender por el plan, reflejado en una síntesis que determina los hallazgos más relevantes del análisis, a partir de su organización y relación para traducirlos en contenido conciso que permite vincular la etapa de planificación, específicamente los objetivos y las estrategias, con la etapa de análisis (Figura 1).

- **Análisis de objetivos.** Consiste en el primer paso de la **etapa de** planeación que permite describir la situación futura a la que se desea llegar. Consiste en convertir los estados negativos del árbol de prioridades y retos en soluciones,

expresadas en forma de estados positivos, estos, se presentan en un árbol de objetivos. Este diagrama permite tener una visión global y clara de la situación positiva que se desea, lo que permite en conjunto con las personas estructurar la **imagen objetivo** para el municipio en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano bajo un enfoque de derechos humanos. La imagen objetivo se estructura en cinco ejes estratégicos vinculados a los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030.

- **Identificación de alternativas**. Segundo paso de la etapa de planeación que consiste en el análisis de las posibles alternativas de futuro para el municipio y sus asentamientos humanos. Considerando las dinámicas actuales, se pronostica el futuro probable de causas y efectos de las principales prioridades y retos en el territorio municipal, facilitando la construcción de un escenario tendencial que permite vislumbrar el estado posible del municipio en caso de que las problemáticas y necesidades no sean atendidas y proyectando sus efectos probables a largo plazo. Es a partir de la comparación del escenario tendencial y la imagen objetivo que se identifican las discordancias principales entre ambas visiones de futuro, sobre las que se proponen en conjunto con las personas estrategias, acciones o proyectos para atender las principales prioridades y retos.
- **Selección de la estrategia óptima**. Consiste en la construcción consensada de la estrategia para el municipio de Eduardo Neri que permitirá atender mejor los retos identificados. Es a partir de la lluvia de ideas propuesta por las personas en los diferentes mecanismos de participación social, que se seleccionan aquellas óptimas para atender sus necesidades, resolver sus problemáticas y afrontar los retos del municipio.

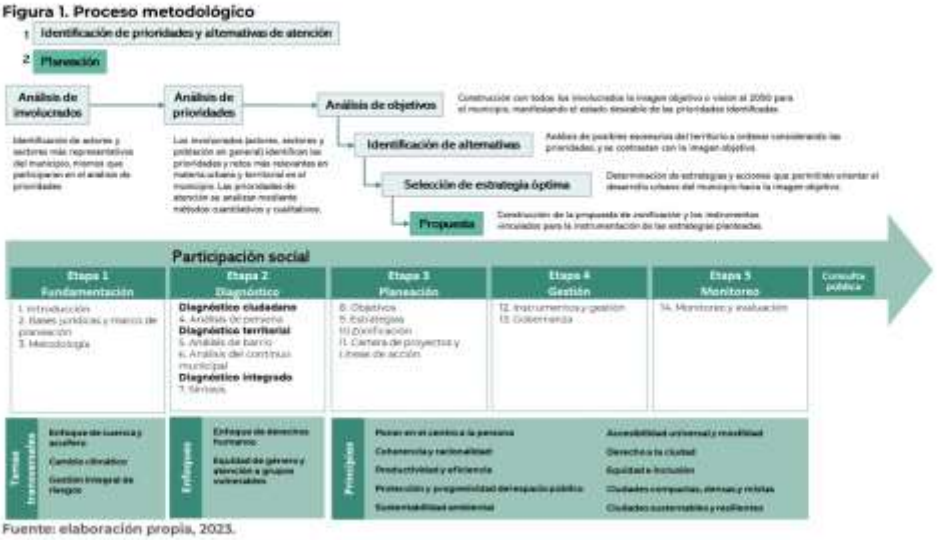
Planeación. Segunda etapa del método de marco lógico, desarrollado para concluir la **etapa de planeación.** En esta, la estrategia óptima (conjunto de estrategias, medidas, obras y acciones) se integra en un modelo de ordenamiento para su ejecución, reflejado en la zonificación urbana y los instrumentos para la instrumentación de las estrategias planteadas.

Propuesta. Ejercicio de la etapa de planeación que consiste en la integración del compendio de estrategias, el modelo de ordenamiento, zonificación, instrumentos necesarios y cartera de proyectos para orientar el desarrollo urbano y atender las prioridades y retos identificadas.

Gestión. Etapa del proceso de formulación donde se definen los instrumentos y mecanismos que facilitaran la instrumentación del PMDU, procurando que los planteamientos de las estrategias, zonificación, las líneas de acción y proyectos se concreten. Los instrumentos son, de manera no limitativa, de carácter normativo, económico-financiero, administrativos y organizacionales, jurídico-administrativos y de difusión y participación ciudadana.

Monitoreo. Etapa final del proceso de formulación, en esta se determinan los indicadores y línea base que permitirán al ayuntamiento evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en el PMDU.

Figura 1. Proceso metodológico



Fuente: elaboración propia, 2023.

Construcción participativa del plan municipal de desarrollo urbano

La participación social es un mecanismo fundamental de intervención ordenada de distintos actores y sectores de la población en asuntos de carácter público, donde las personas participan de forma activa en la toma de decisiones respecto al manejo de los recursos y las acciones que tienen un impacto en el desarrollo de sus comunidades. Deriva de la necesidad de promover acciones consensuadas que reflejen los intereses locales, y promuevan soluciones a las problemáticas y necesidades locales, además de fomentar la defensa de derechos e intereses colectivos, la apropiación de políticas, planes y un mayor compromiso por parte de las personas que habitan el territorio en conjunto con la adecuada instrumentación de programas. En este contexto, la participación social se vuelve un mecanismo ineludible e irremplazable para la adecuada formulación, validación instrumentación y continuidad del programa.

La participación social es un esfuerzo que busca conciliar intereses, encontrar alternativas de solución a las problemáticas colectivas y generar acuerdos, que se traduzcan en agendas ciudadanas que se integren al proceso de formulación del instrumento. En este contexto, se identifican los siguientes criterios esenciales para la participación social:

- Incluyente
- Transparente
- Informada
- Legítima
- Voluntaria
- Equitativa
- Representativa

El objetivo de lograr una participación incluyente que contribuya en la formulación del programa se involucra a actores que representen a los diferentes grupos de la sociedad, como mujeres, indígenas, afromexicanos, jóvenes, discapacitados, adultos mayores, entre otros. Para la convocatoria de dichos actores se contó con el apoyo de diversas instituciones como la Secretaría de la Mujer, la Secretaría de la Juventud, la Secretaría de asuntos Indígenas, Afromexicanos y de Migrantes, representaciones ejidales, así como otras instancias de los tres niveles de gobierno y de la sociedad civil organizada identificadas en durante el proceso de formulación, que promuevan la convocatoria tanto para los mecanismos de participación social a realizar en las diferentes etapas del proceso de ordenamiento, así como durante la etapa de consulta pública.

Para garantizar la mayor participación posible de actores, sectores y personas en general, la propuesta metodológica (Figura 2) incluye diversas herramientas participativas, que tienen por objeto brindar alternativas diversas para que las personas puedan expresar sus opiniones y transmitir al equipo técnico los principales retos reflejados en las necesidades de las personas, las problemáticas que enfrentan, las motivaciones o bienes comunes que los vinculan con su territorio, así como los comportamientos diversos reflejo de la multiculturalidad del territorio. Así mismo son las mismas personas que habitan Eduardo Neri, quienes deben determinar su visión de futuro, y construir de manera corresponsable con las autoridades de los diferentes órganos de gobierno la imagen objetivo que fungirá como base para la determinación de la zonificación urbana y la propuesta de estrategias, medidas, obras, acciones y proyectos necesarios para atender los principales retos en el municipio.

Figura 2. Mecanismos de participación ciudadana.



Fuente: elaboración propia, 2023.

En este contexto se diseñaron diversos espacios para la participación social, incluyendo personas de diversas comunidades del municipio, con especial énfasis en grupos vulnerables. Los mecanismos de participación consisten en:

- **Talleres de participación social** (seis en total), desarrollados en las diferentes etapas del proceso de formulación con temas particulares que permiten incluir la percepción de las personas en cada fase de construcción del PMDU. A los talleres se convocó a los comisarios de todas las comunidades del municipio (autoridad o representante de cada comunidades, que tiene la función de vínculo entre la localidad y el ayuntamiento), los delegados de colonia (autoridad o representante de cada colonia, que tiene la función de vínculo entre la localidad y el ayuntamiento), representantes de núcleos agrarios y líderes de opinión; además de integrar personas de grupos vulnerables como jóvenes, mujeres, adultos mayores y personas indígenas y afromexicanos. Así mismo en los talleres se invito a participar a autoridades de los tres niveles de gobierno, particularmente del gobierno local responsables de áreas operativas del municipio (Desarrollo urbano, Obras Públicas, Catastro, Agua Potable, Servicios Públicos, Salud, Educación, Cultura, Desarrollo Económico, Protección Civil, Tránsito, Seguridad Pública, Juventud, Secretaría de la Mujer, la Secretaría de Asuntos Indígenas, Afromexicanos y de Migrantes); así como regidores y el presidente municipal. Los talleres se dividieron de la siguiente manera por etapas y temas:
    - Etapa de diagnóstico:
        - Taller de ARRANQUE con autoridades municipales, tiene por objeto presentar a áreas operativas del municipio el proceso metodológico, alcances y objeto del PMDU, así como establecer el plan de trabajo con cada área.
        - Taller de PRIORIDADES DE LAS PERSONAS, tiene por objeto identificar las principales problemáticas, necesidades y bienes comunes en el municipio, es a partir de este espacio en donde las personas del municipio manifiestas los retos más relevantes a atender.
        - Taller de DIAGNÓSTICO DE BARRIOS, tiene por objeto la delimitación de barrios, así como la construcción del sistema urbano rural y de centralidades urbanas, se genera un diagnóstico de las condiciones de habitabilidad de cada barrio, y se analiza la relación funcional entre localidades identificando como las personas se movilizan para acceder a bienes, servicios y equipamientos.
    - Etapa de planeación:
        - Taller de OBJETIVOS, ESCENARIO DESEABLE Y CONCERTADO, tiene por objeto analizar las alternativas de futuro, en este taller se analiza el posible estado futuro del municipio si las tendencias registradas se mantienen sin cambio, se establece el futuro deseable (imagen objetivo) y se determina el escenario concertado o posible considerando estrategias, acciones y proyectos susceptibles a aplicarse en el territorio municipal.
        - Taller de ESTRATEGIAS Y ZONIFICACIÓN, se presenta la estrategia óptima y se construye con las personas la zonificación territorial.
        - Taller de ACCIONES PRIORITARIAS, PROYECTOS Y OBRAS ESTRATÉGICAS, se consensan los proyectos, medidas, obras y acciones a implementar para atender las prioridades y retos del territorio municipal.
- **TODOS PLANEAMOS EDUARDO NERI,** espacio en línea que consiste en una página web con información general del proceso, y en la que se incluyen cuestionarios y un visor en línea, facilitando a las personas participar en el proceso a partir de links dispuestos en la página oficial del municipio y sus redes sociales. La plataforma integrará cuestionarios diferenciados dependiendo de la etapa en la que se encuentre el proceso de formulación, iniciando en la etapa de diagnóstico con el cuestionario "Cuéntame de tu barrio", y seguido en la etapa de planeación de los cuestionarios "Tu barrio del futuro" y "Proyectos que transforman".
- **Mapa de la gente**, consiste en un ejercicio de cartografía participativa, en donde se ubican espacialmente problemáticas, necesidades, bienes comunes y proyectos. El mapa de la gente está integrado por diversos mapas impresos en gran formato, que, a partir de un módulo itinerante, permiten a las personas en general participar en el proceso. En estos mapas las personas manifiestan las prioridades de atención de acuerdo con su percepción y las indican en el mapa correspondiente a su localidad o en el mapa municipal. Cabe destacar que el mapa itinerante de la gente se complementa con el mapa digital de la gente, ubicado una página de internet, donde las personas que no tuvieron posibilidad de participar en de manera presencial, pueden hacerlo a través de medios electrónicos. El mapa digital consiste en un visor en línea donde las personas pueden dibujar puntos, líneas o polígonos y manifestar problemáticas, necesidades, retos, bienes comunes y proyectos. Ambos procesos de cartografía participativa (presencial y en línea) integran en conjunto el mapa de la gente.
- **Encuestas,** consisten en la aplicación de los diferentes cuestionarios integrados en la plataforma TODOS PLANEAMOS EDUARDO NERI, pero aplicados en la vía pública en papel, facilitando la participación de todas las personas que no tienen acceso a medios electrónicos.
- **Entrevistas a actores clave,** que consisten en una serie de entrevistas a representantes municipales, sectoriales, autoridades y líderes de opinión. **Entrevistas a actores clave,** que consisten en una serie de entrevistas a representantes municipales, sectoriales, autoridades y líderes de opinión.

2. Diagnóstico

En la etapa de diagnóstico, del proceso de formulación del PMDU de Eduardo Neri de Guerrero, se detectaron las problemáticas más importantes que imperan dentro de su territorio a través de la identificación del comportamiento de los diversos elementos y dimensiones que interactúan en él, cuya dinámica constituye el elemento principal que permitirá diseñar las estrategias, objetivos y líneas de acción que son el objeto central del presente instrumento de planeación. De esta forma, el diagnóstico se construyó con base en los resultados obtenidos de las dos fases implementadas durante la etapa del mismo nombre: la fase participativa o diagnóstico de la persona y la fase descriptiva o diagnóstico territorial y urbano; la primera, permitió identificar la percepción de los ciudadanos y de las autoridades municipales respecto a los principales problemas del ordenamiento territorial y los urbanos que predominan en su territorio, jerarquizándolos por prioridad, derivado de la celebración de tres talleres (introducción, prioridad para las personas y diagnóstico), de las entrevistas realizadas a los funcionarios municipales y actores clave identificados; y la segunda, proporcionó el sustento teórico conceptual para revelar el funcionamiento y dimensión de los principales problemas de ordenamiento territorial y los urbanos que prevalecen en Eduardo Neri.

Cómo resultado del diagnóstico se determinaron las dimensiones de análisis del territorio para estructurar el proceso de análisis de las problemáticas del territorio municipal para representar su distribución o concentración en el territorio derivando en una propuesta de regionalización del territorio por la problemática compartida. Si bien es cierto que en el ordenamiento territorial tiene dos componentes esenciales: la zonificación de la región según las vocaciones del territorio y la reconfiguración de los sistemas de referencia o estructura de prestación de servicios (de abasto, educación, salud, cultura y recreación) por parte de las localidades a sus áreas de influencia.

Diagnóstico de la persona

18 Grupos homogéneos

Al igual que otros municipios del estado de Guerrero, Eduardo Neri integra diversos territorios con ciertas necesidades y problemáticas que limitan el desarrollo adecuado de las personas que los habitan, provocando la segregación socioespacial de grupos y comunidades. Considerando el enfoque propuesto de una planeación centrada en las personas y que garantice el derecho a la ciudad, resulta imprescindible identificar de forma precisa las necesidades y problemáticas que las personas deben afrontar día a día y que afectan su calidad de vida.

En este contexto, son las personas que habitan el territorio municipal (Figura 3), quienes conocen mejor estas necesidades y problemáticas, y que permitieron orientar el análisis técnico, facilitando la identificación de los principales retos en el territorio municipal. Cabe destacar que estos retos se presentan de forma diferenciada de acuerdo con las características de las diferentes comunidades que conforman la población de Eduardo Neri, mismas que se diferenciaron mediante su clasificación en grupos homogéneos, lo que facilito identificar problemáticas y necesidades presentes de forma diferenciada en el municipio.

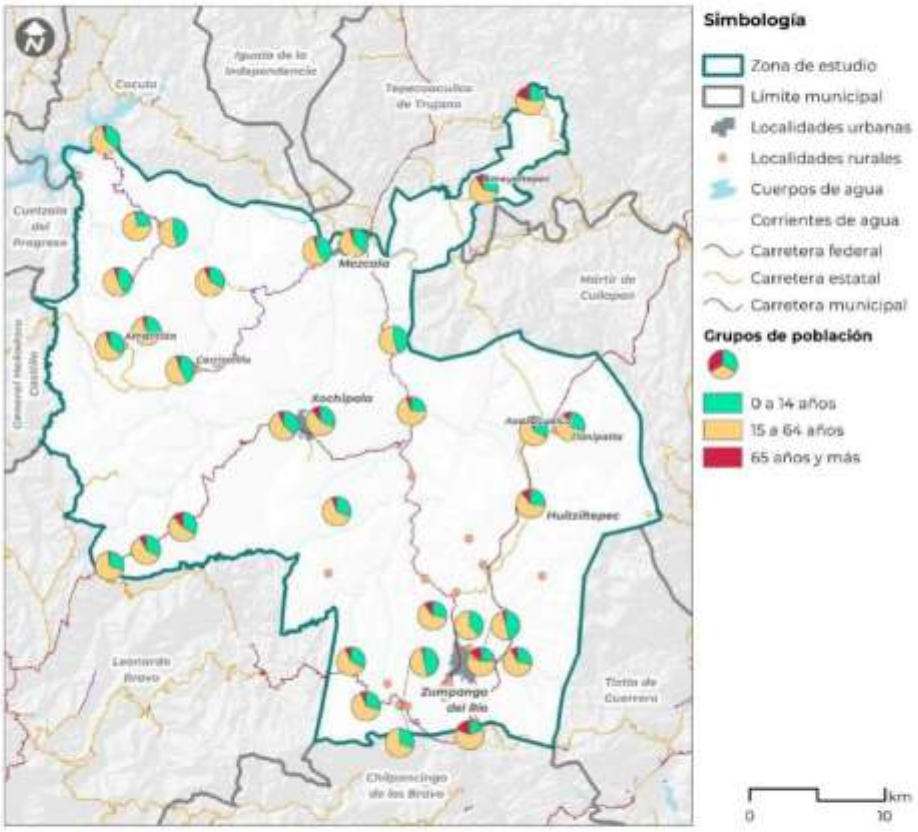
Los grupos homogéneos permitieron a partir del análisis y representatividad de los grupos en situación de vulnerabilidad (particularmente en el caso de Eduardo Neri, poblaciones indígenas, afromexicanas, jóvenes, adultos mayores, mujeres y personas con limitaciones o discapacidades), garantizar la transversalidad del enfoque de derechos humanos, de género y de atención a grupos vulnerables durante el proceso de formulación del PMDU.

La localización de dichos grupos homogéneos se ubicó en el territorio municipal, constituyendo uno de los principales insumos para poder identificar las problemáticas, necesidades y demandas. Para su determinación se analizaron 16 variables censales (INEGI, 2020), que permitieron identificar condiciones de necesidad de las personas, así como su distribución en el territorio. La finalidad de considerar variables censales permite su análisis espaciotemporal, facilitando su actualización a través del tiempo considerando como la misma fuente los censos de población y vivienda del INEGI. Las variables se analizaron a escala manzana, para el caso de las localidades urbanas, y a escala localidad para el resto de las localidades rurales mayores a 100 habitantes.

Las variables utilizadas permiten identificar la estructura etaria de la población (porcentaje de niños de 0 a 14 años y porcentaje de adultos mayores de 65 años y más (Mapa 2), las condiciones étnicas de la población (porcentaje de personas indígenas y afromexicanas), la dependencia económica (grado de dependencia económica), las condiciones de limitación de las personas

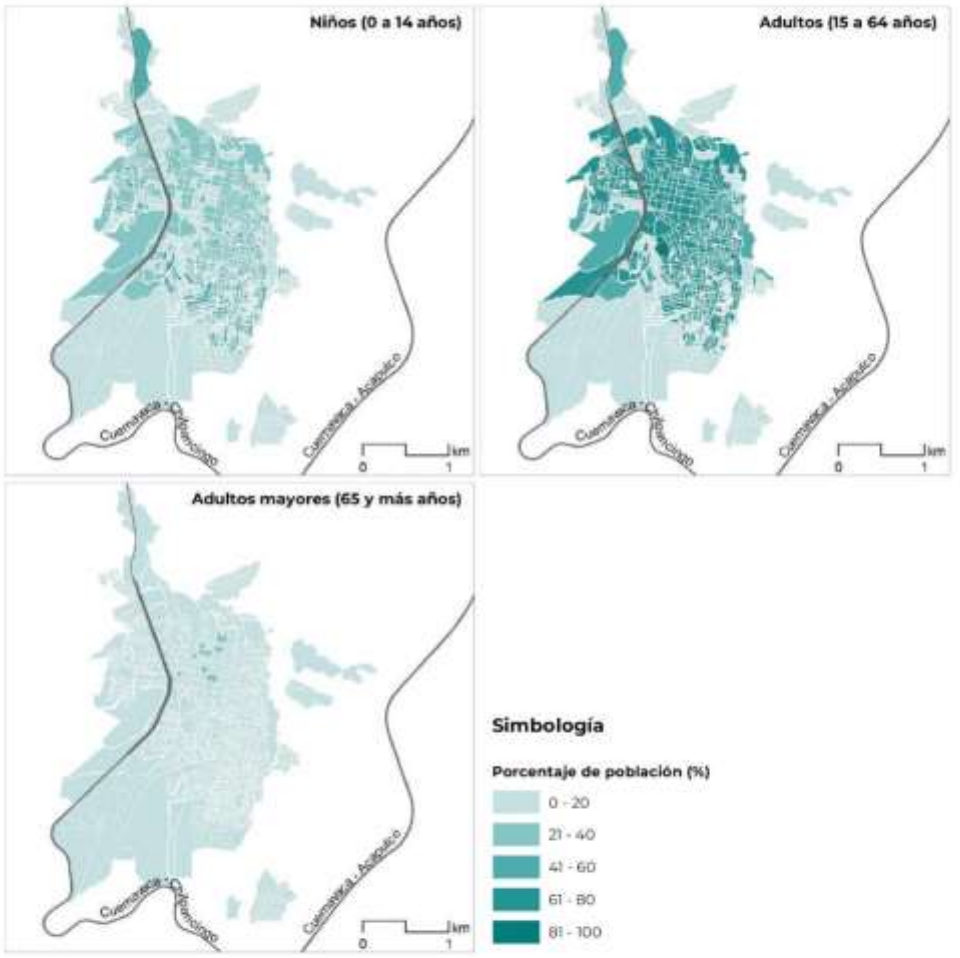
(porcentaje con limitaciones), las condiciones de educación (considerando el porcentaje de personas analfabetas de 15 años y más, 18 años y más con educación posbásica y el grado promedio de escolaridad), las condiciones de los hogares (porcentaje de hogares con jefatura femenina), las condiciones de la vivienda (porcentaje de viviendas con situación de hacinamiento, con servicio de agua entubada y que se abastecen del servicio público de agua y con drenaje) y la presencia de bienes en la vivienda (porcentaje de viviendas con lavadora, con tinaco, con automóvil y sin computadora e internet). En conjunto estos indicadores facilitan la identificación de condiciones particulares expresadas en el territorio municipal y que manifiestan condiciones de necesidad de las personas.

Mapa 2. Proporción de niños, adultos y personas de la tercera edad para localidades mayores a 100 habitantes.



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, México 2021.

Figura 3. Zumpango del Río. Proporción de personas por grupos de edad por manzana, 2020

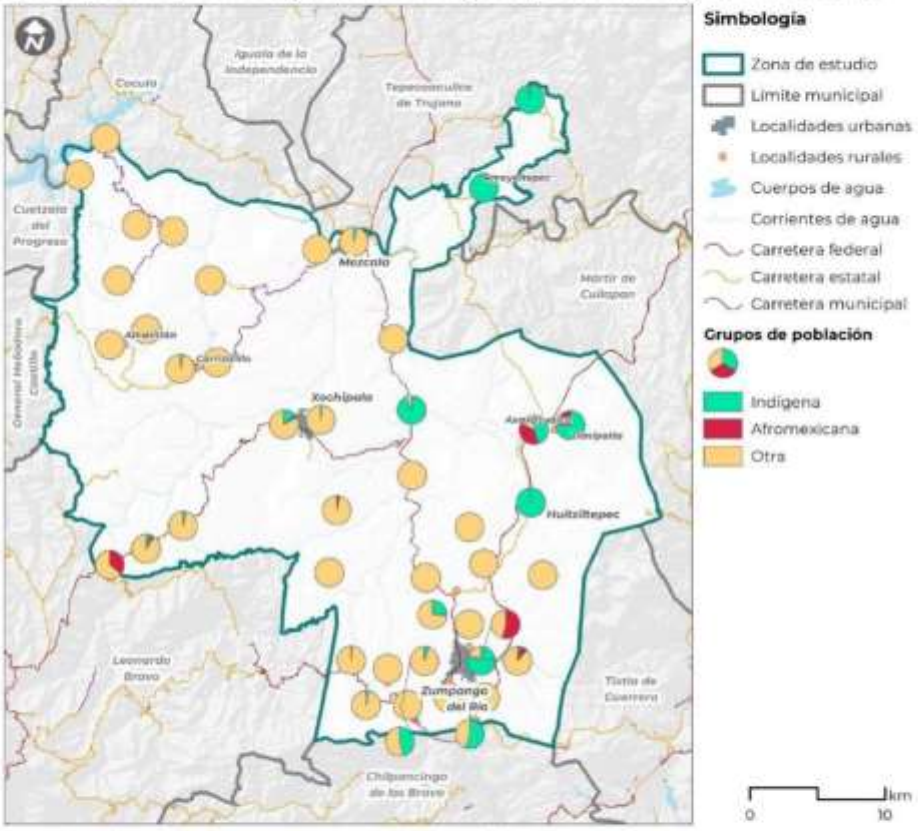


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2000, México 2021.

20

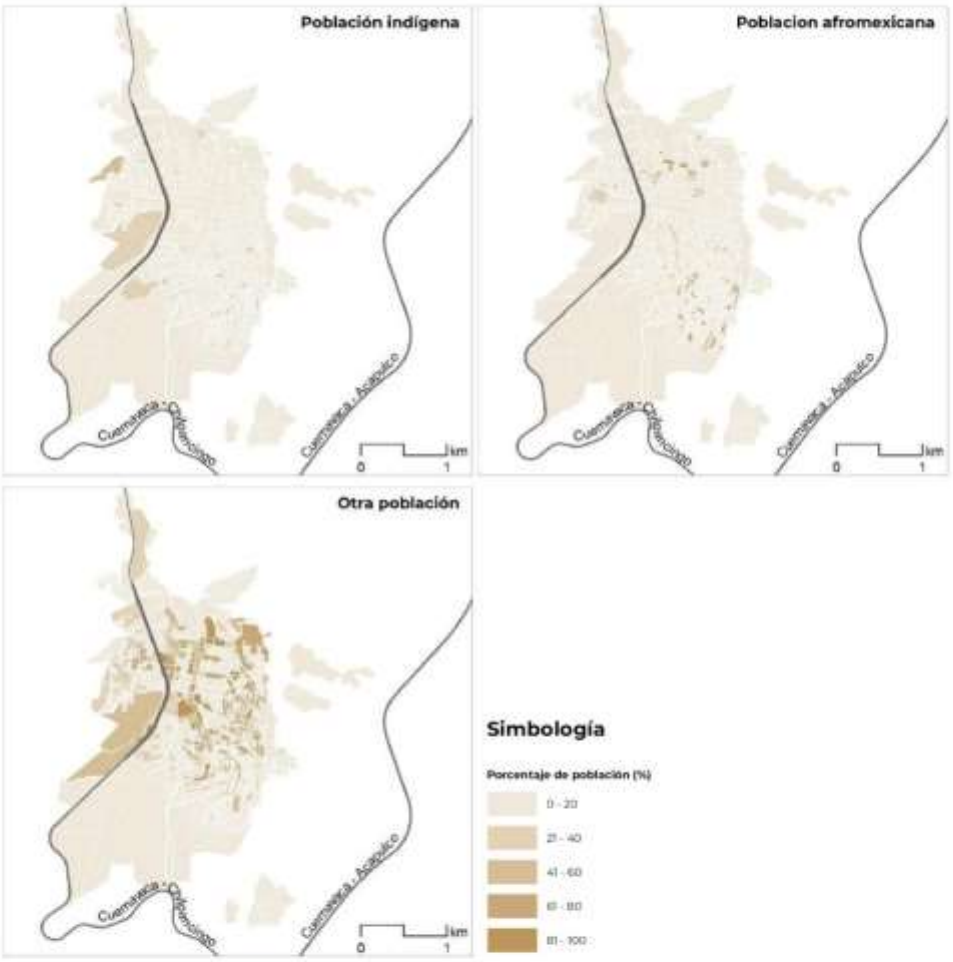
Las condiciones étnicas de la población se identifica una clara distribución de la población indígena hacia la zona norte y algunos puntos con población en el poniente del municipio, constituyendo el principal centro de concentración la localidad de Huitziltepec, en la zona este (Mapa 3). Las poblaciones afromexicanas por el contrario se concentran principalmente hacia el sur del municipio, así como una cantidad mínima hacia el centro y oeste (Figura 4).

Mapa 3. Proporción de personas indígenas, afromexicanas y otros para localidades mayores de 100 habitantes



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, México 2021.

Figura 4. Zumpango del Río. Proporción de personas indígenas, afromexicanas y otros por manzana, 2020.



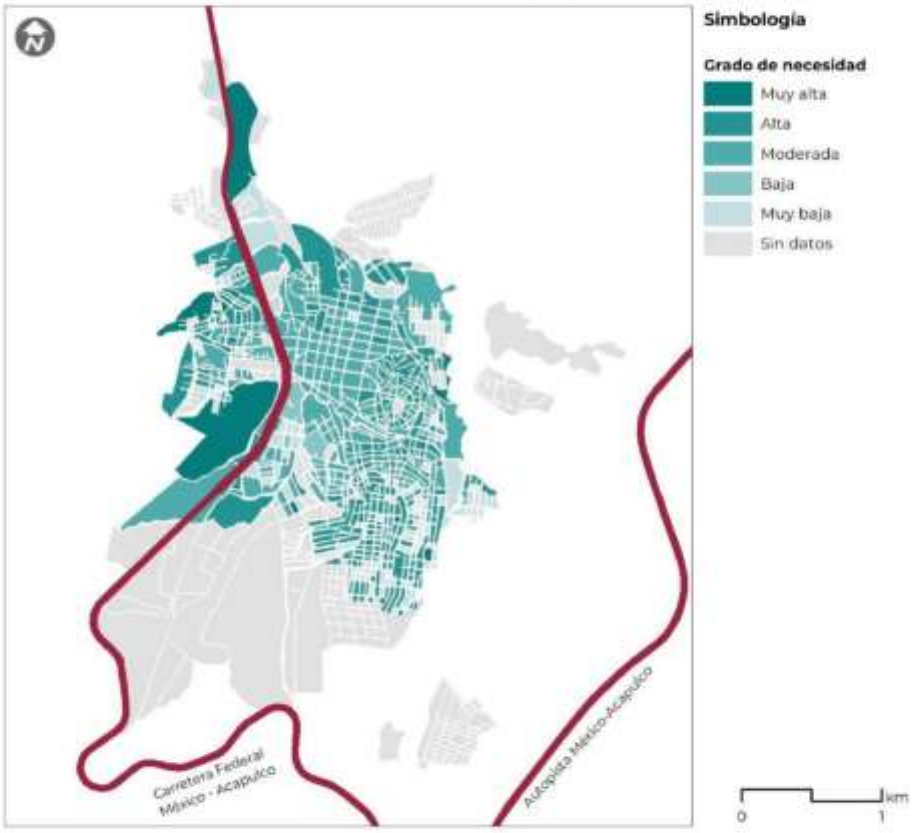
Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2000, México 2021.

22

Una vez identificados estos grupos homogéneos en materia etaria y étnica, se analizó su situación con referencia a la dependencia económica y la participación laboral de las mujeres, las condiciones educativas, de los hogares, de la vivienda y los bienes en la vivienda, lo que permitió analizar las condiciones de necesidad relacionadas a los grupos homogéneos. Cada variable se clasifico en cinco categorías de acuerdo con el grado de necesidad que manifiestan sus valores (muy alta necesidad, alta necesidad, moderada necesidad, baja necesidad y muy baja necesidad.

A partir del cálculo de necesidades por cada rubro a nivel manzana y localidad, los valores por variable se sumaron y se generó un promedio, identificando aquellas zonas de mayor necesidad considerando todas las variables seleccionadas (Figura 5), para el caso del ámbito urbano las zonas con mayores necesidades se ubicaron principalmente en la periferia de la ciudad, especialmente al norte y sureste de forma particular en las colonias Niño doctor, Las Tejerías, Santa Cecilia y Santa Anita.

Figura 5. Zumpango del Río. Distribución de manzanas urbanas según grado de necesidad de las personas, 2020.

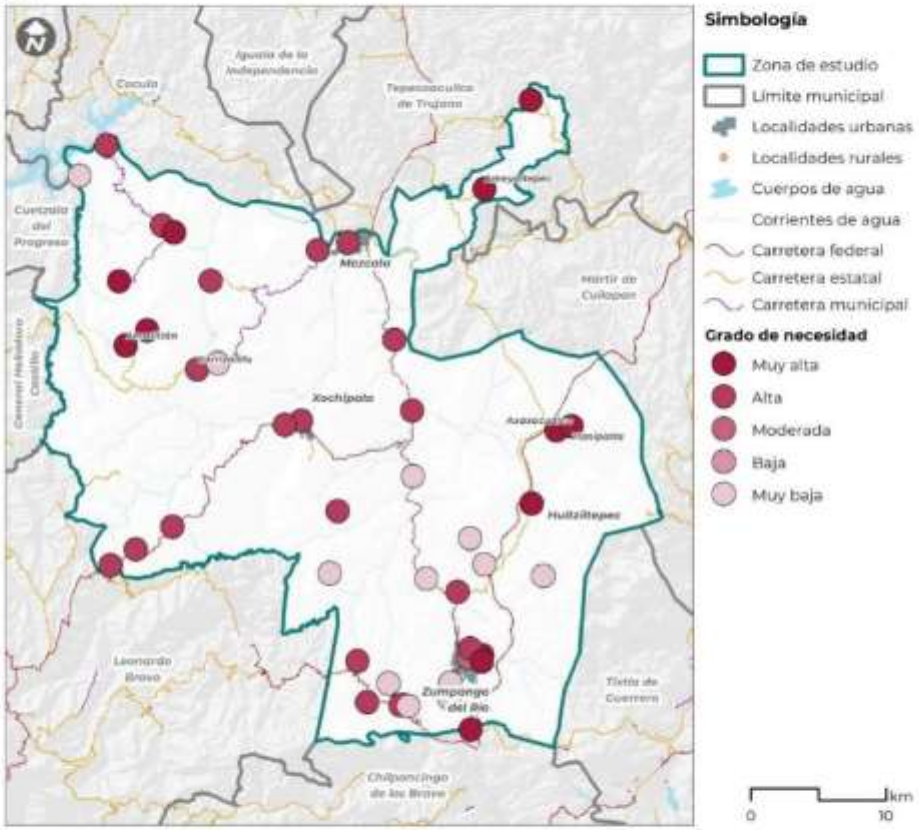


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, México, 2021

En la zona rural (considerando localidades mayores a 100 habitantes), las necesidades detectadas se registran en la zona norte del municipio, donde se concentran las poblaciones que integran localidades rurales como Xochipala, Mezcala, Tenantla, Carrizalillo y Amatitlán; así como Huitziltepec (Mapa 4)

En síntesis, la mayor parte de las localidades rurales, presentan grados de alta y muy alta necesidad, manifestando el rezago en diversos rubros que se registra en el municipio, lo que constituye un reto considerable, dado que es necesario garantizar el derecho a la ciudad para todas las personas, por lo que el análisis del sistema urbano rural, estrategias, obras y proyectos para su fortalecimiento resultan claves para el desarrollo equilibrado e incluyente del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Mapa 4. Eduardo Neri. Distribución de localidades mayores de 100 habitantes según grado de necesidad de las personas, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, México, 2021

Análisis de las personas

Si bien es cierto que, a partir de los datos censales y otras fuentes oficiales, es posible identificar la situación de rezago en la que habitan las personas en diversas localidades y barrios, la identificación de las necesidades y problemáticas particulares (prioridades de atención) en las diversas zonas del municipio no es posible sin la participación de las personas. Son los pobladores de Eduardo Neri y de sus diferentes barrios y localidades quienes conocen de manera precisa los retos y prioridades a atender en el municipio, dado que afrontan cada día las condiciones adversas, y continúan sus vidas a pesar de las grandes necesidades que no han sido atendidas en el municipio.

En este contexto, la participación social constituye un elemento clave e ineludible del proceso de formulación del PMDU (Imagen 1), fungiendo como un mecanismo fundamental de intervención ordenada de distintos actores y sectores de la población en asuntos de carácter público, donde las personas participan de forma activa en la toma de decisiones respecto al manejo de los recursos y las acciones que tienen un impacto en el desarrollo de sus comunidades, para lo que se desarrollaron diversos mecanismos participativos, promoviendo una participación incluyente, trasparente, informada, legítima, voluntaria, equitativa y representativa, en donde todos los habitantes de Eduardo Neri tuvieron oportunidad de manifestar su opinión y participar en el proceso de formulación del programa.

Imagen 1. Taller de planeación territorial "Identificación de prioridades".



Fuente: elaboración propia a partir de datos del censo nacional de población y vivienda 2020 (INEGI, 2020).

Los procesos de participación de la fase de diagnóstico integraron tres objetivos principales, la identificación de prioridades (necesidades y problemáticas que constituyen los principales retos a atender con el PMDU), la delimitación de barrios y el análisis de habitabilidad (proceso de conformación de la estructura barrial de la ciudad de Eduardo Neri y del resto de localidades, analizando las condiciones de habitabilidad diferenciada en los barrios) y el análisis de la configuración del sistema urbano rural del municipio (analizando los centros proveedores de bienes, servicios y equipamientos, atractores de personas, así como las localidades dependientes, desde donde las personas deben desplazarse). Facilitando así la comprensión del estado actual del territorio municipal, y de la configuración urbana-territorial de los asentamientos humanos y de los desplazamientos de las personas.

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.



Imagen 2. Mapa de la gente "identificación de prioridades".
Fuente: módulo del mapa de la gente.

El proceso de participación social (Tabla 5) recopiló las opiniones de 217 personas que se involucraron en varios mecanismos destinados a ampliar las oportunidades de participación ciudadana. Estos mecanismos incluyeron talleres de planificación participativa, entrevistas con actores clave, la distribución de encuestas en papel en diversas colonias, barrios y localidades significativas en el municipio, así como la implementación de un módulo itinerante llamado "Mapa de la Gente". Este módulo consistió en una serie de mapas de gran formato que permitieron a las personas señalar ubicaciones relevantes. Además, se habilitó una plataforma en línea llamada "Todos Planeamos Eduardo Neri" que estuvo disponible para la participación continua de los ciudadanos. Esta plataforma incluyó una versión digital de la encuesta "Cuéntame de tu Barrio" y un visor digital del "Mapa de la Gente". Los resultados de la encuesta en papel y el cuestionario en línea se procesaron en una única base de datos que incluyó todas las opiniones.

Tabla 5. Número de participantes por tipo y de barrios y localidades representados según mecanismo participativo, 2023.

Mecanismo participativo	Número de personas	Hombres	Mujeres	Personas de la tercera edad (60 y más)	Indígenas	Afromexicanos	Jóvenes (menores de 25 años)	Funcionarios	Estudiantes	Campesinos	Comisarios, delegados y representantes	Representantes ejidales	Barrios urbanos / suburbanos representados	Localidades rurales representadas
Taller de Coordinacion Institucional Auditorio del H. Ayuntamiento Municipal José Luis Rendón Castañón el 20 de junio de 2023	39	24	15	-	-	SD	-	10	-	-	-	-	SD	SD
Entrevistas a actores relevantes Del 20 de junio de 2023 al 21 de julio de 2023	26	20	6	5	SD	SD	2	26	-	-	0	0	SD	0
Taller de Identificación de prioridades Auditorio Municipal Rene Juárez Cisneros el 29 de junio de 2023	65	34	32	-		SD	-	SD	SD	SD	SD	SD	SD	15
Encuestas Del 30 de junio de 2023 al 5 de agosto de 2023	108	57	51	16		-	10	22	-	4	SD	SD		
Taller de Diagnóstico Auditorio del H. Ayuntamiento Municipal José Luis Rendón Castañón 19 de julio de 2023	39	25	14	-	-	SD	-	-	SD	SD	SD	SD	-	-
Taller de Escenarios Auditorio Municipal Mayahel Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero 4 de agosto del 2023	82	66	16	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	359	226	134	27	0	0	12	58	0	4	0	0	NA	NA

Fuente: elaboración propia con base en los registros de asistencia y participación en los distintos mecanismos participativos implementados.

Prioridades (Necesidades y problemáticas más relevantes)

En Eduardo Neri, las principales necesidades se resumen en cuatro temas generales:

- Infraestructura adecuada y con cobertura suficiente, su carencia en algunos barrios y localidades constituye uno de los principales elementos que limita la calidad de vida de las personas.
- Equipamientos suficientes y con cobertura, considerando que en la zona rural las personas carecen de equipamientos lo que los obliga a desplazarse grandes distancias y en la zona urbana estos se encuentran concentrados en ciertas zonas de la ciudad, segregando barrios en las zonas periféricas de la ciudad.
- Espacios públicos habitables, dado que en muchas zonas se carece de espacios para la recreación y convivencia de las personas.
- Un medio ambiente sano donde las personas puedan desarrollarse con una buena calidad de vida.

Para el caso de las problemáticas las personas manifestaron tanto problemas de carácter ambiental como de carácter urbano/territorial, las cuales se concentran principalmente en los siguientes temas:

- La contaminación por aguas residuales que descargan directamente en el Arroyo del Platanal por motivo de que no funciona la planta de tratamiento de la Ciudad.
- La disposición de residuos sólidos municipales en tiraderos clandestinos y el basurero municipal fuera de norma.
- El crecimiento desordenado y disperso de la ciudad de Eduardo Neri, debido a la falta de planeación y los procesos de división del suelo ejidal.
- Gran deterioro del Equipamiento de Mercado de la Ciudad, lo cual provoca desorden vial e invasión de espacio público principalmente por las actividades comerciales.
- La baja capacidad de resiliencia de la ciudad y los asentamientos humanos rurales ante los efectos del cambio climático.
- Se observa que a partir del crecimiento de la mancha urbana que se ha extendido en forma acelerada y sin regulación adecuada en el uso de los espacios,
- Se requiere ofrecer nuevos equipamientos para la salud en los diferentes barrios y colonias del municipio.
- Deterioro de las instalaciones del Hospital Básico Comunitario de la ciudad.
- Consideran que no hay buen servicio de salud por falta de médicos y medicamentos.

Necesidades

Infraestructura adecuada y con cobertura suficiente

Dentro de las necesidades que las personas que habitan Eduardo Neri identificaron como de mayor prioridad se encuentran las redes de infraestructura, elementos clave que soportan y prestan una serie de servicios necesarios para promover la calidad de vida de las personas, así como mejorar las condiciones de las personas para acceder a servicios que requieren para satisfacer sus necesidades, así como para desplazarse y comunicarse. Si bien la infraestructura se mencionó de manera general en las mesas de discusión, a partir de los resultados de los diferentes procesos de participación social, se precisaron las necesidades en materia de las diferentes redes, que presentan cobertura y estados diferenciados tanto en el territorio municipal como en la cabecera municipal. Identificando como principales necesidades en materia de infraestructura las relacionadas con la red de drenaje sanitario y saneamiento de aguas residuales, la pavimentación de vialidades dentro de los asentamientos humanos y de caminos para la conectividad de las diferentes localidades, el mejoramiento de la red de agua potable y en menor grado la cobertura total de la red, y la cobertura de alumbrado público en el municipio.

La cobertura de la red de drenaje en el municipio de Eduardo Neri refleja un marcado rezago, especialmente en las colonias periféricas de la ciudad, según lo destacado en una entrevista con la Dirección de Agua Potable del municipio, colonias como del PRI, Tulipanes, San Juan Diego, Santa María, Cazahuates y México (ubicada en una zona elevada y con infraestructura insuficiente) carecen de este servicio esencial. Asimismo, algunos asentamientos humanos irregulares, aún sin denominación oficial, enfrentan la ausencia de red de drenaje. En la colonia Tulipanes, por ejemplo, la carencia de esta red es especialmente notoria en su zona más externa, mientras que en la colonia del PRI se ha observado la existencia de obras incompletas en relación con la red de drenaje. Los participantes en el taller de identificación de prioridades subrayaron que en muchos casos la red de drenaje no parece estar conectada de manera integral. Varios tramos de esta red desembocan directamente y sin tratamiento previo en la planta de tratamiento de la Barranca de Tecalco (que actualmente no está en funcionamiento) y en Barranca Grande, resultando en el vertido directo hacia el Arroyo del Platanal. Por otro lado, en localidades rurales como Huitziltepec, Mezcala y Xochipala, las redes de drenaje son parciales y solamente algunos habitantes de las zonas céntricas están conectados a estas redes. En su mayoría, los sistemas de drenaje presentan deterioro y descargan aguas sin tratamiento en cuerpos de agua. Adicionalmente, se observa la presencia de instalaciones abandonadas de plantas de tratamiento, como en el caso de Huitziltepec.

De las 149 encuestas realizadas (109 en papel y 40 en línea), en la zona urbana, 63 de 78 personas encuestadas manifestaron tener drenaje en sus barrios y colonias, mientras que ocho indicaron que carecen de este servicio, pertenecientes a las colonias del PRI, Col. Tulipanes. Así mismo 20 personas en la encuesta manifestaron que su drenaje descarga directamente hacia un cuerpo de agua (barranca, río, etc.), mientras que la mayoría no tiene conocimiento. En la zona rural de seis de las nueve personas encuestadas manifestaron tener drenaje en su barrio, de las localidades de, Huitziltepec, Mezcala y Xochipala, mientras que el resto menciono que carecen del servicio.

La red de agua potable presenta casi una cobertura universal en la cabecera municipal, de las 149 encuestas realizadas a personas de diversas colonias en la ciudad de Zumpango del Río (45 barrios o colonias en total), 130 manifestaron que su barrio cuenta con el servicio, mientras que 10 personas manifestaron que en algunas zonas, así mismo nueve participantes manifestaron que no hay servicio en su barrio, de las colonias , estos manifestaron que obtienen el agua de fuentes alternativas como de pozos propios, comprando pipas o acarreando el agua, de hecho, fueron cinco personas quienes comentaron obtener el agua de fuentes alternativas a la red del servicio público, dos personas manifestaron que acarrean el agua de otras fuentes, dos que la obtienen de pozos propios y una persona que la compra de pipas. De acuerdo con la entrevista realizada al director de Agua Potable señaló que prácticamente toda la ciudad posee actualmente cobertura salvo algunas zonas de las colonias del PRI, Tulipanes, San Juan Diego, Santa María, Cazahuates y Col. México en donde la cobertura de la red es limitada, y las personas que habitan estas zonas no poseen servicio de agua potable en sus viviendas. Cabe destacar que, si bien la cobertura en la ciudad es bastante amplia, existen problemáticas debido a que en las colonias más céntricas la red de distribución es algo antigua, además de que no se le ha dado el mantenimiento adecuado, por lo que el agua sale turbia en muchas colonias, así mismo el servicio es intermitente y particularmente en temporada de estiaje el servicio se da por tandeos que a veces son semanales o hasta quincenales.

En entrevista con la dirección de agua potable del municipio, se identificó que en el ámbito rural las localidades más grandes (Huitziltepec, Mezcala y Xochipala) tienen buena cobertura del servicio, aunque en algunas colonias de su periferia se carece del servicio, y las personas deben acarrear agua potable a sus domicilios o en algunos casos se abastecen de pozos propios. Así mismo en la gran mayoría de las comunidades rurales las personas han manifestado como un reto relevante el poder mejorar el servicio de agua, y que las personas puedan acceder al mismo en sus viviendas sin necesidad de acarrear o de pagar pipas. Esto se ratificó a partir de las encuestas realizadas a personas del ámbito rural, donde 89 personas manifestaron que su barrio cuenta con agua potable, mientras que ocho mencionaron que solo en algunas zonas, así mismo 12 personas manifestaron la falta del servicio. Así mismo dos personas manifestaron obtener agua de pozos propios, tres personas acarreándola desde otras fuentes, dos personas que compran pipas. Se observa, que la cobertura de agua potable constituye al igual que el drenaje un reto más relevante en la zona rural que en el ámbito urbano.

En materia de pavimentación son particularmente los barrios de la periferia de la ciudad y las localidades en el ámbito rural (Huitziltepec, Mezcala y Xochipala, mayores a 2,500 habitantes, pero de condiciones rurales) donde se registra el mayor rezago. De las encuestas realizadas en el ámbito urbano, 31 personas manifestaron que todas las vialidades de sus barrios están pavimentadas, 48 personas manifestaron que la mayoría, 15 personas que pocas y solo cinco que ninguna vialidad cuenta con pavimento, correspondientes a las colonias Barrio de Santo Tomas, Xalpa, Santa Anita, La Guadalupe, Loma Bonita, Los Arcos, La Villa y San Rafael (que si cuenta con calles pavimentadas), San Francisco, Loa Tulipanes, Los Arcos, Zompantli, (donde la mayor parte de las vialidades cuentan con pavimento) y Monte Sinai, San Juan Diego y Carlos Sánchez donde no existe recubrimiento de sus vialidades.

Para el caso de la zona rural, de los participantes en la encuesta, solo una persona manifestó que todas las vialidades se encuentran pavimentadas (Axaxacualco), dos personas que la mayoría (El Palmar y Xochipala), cuatro personas que pocas vialidades (El Carrizalillo, Xochipala y Mezcala), y dos personas manifestaron que ninguna vialidad (Plan de Liebres y Tres Cruces). A pesar de que la pavimentación no es una prioridad, algunos participantes manifestaron la necesidad de un programa de mantenimiento de vialidades, particularmente después de la temporada de lluvias, dado que después de esta temporada algunas vialidades quedan en malas condiciones.

Equipamientos suficientes y con cobertura

El análisis de los equipamientos se enfocó principalmente en los subsistemas de educación, salud, abasto, recreación y deporte. Entre las manifestaciones más destacadas de los participantes en el taller, se resalta la escasez de espacios destinados a la recreación, especialmente la falta de parques en diversos barrios suburbanos y rurales del municipio. Esta carencia es particularmente notoria en las localidades ya consolidadas, como Xochipala (urbana) y El Carrizalillo (rural). Además, se identificaron algunas localidades urbanas que carecen de áreas de recreación y que solamente cuentan con instalaciones deportivas. Sin embargo, esta situación genera una exclusión de ciertos grupos de la población, como niños pequeños, mujeres adultas, personas de la tercera edad, individuos con discapacidades y limitaciones, entre otros, quienes carecen de espacios adecuados para el esparcimiento. Esta segregación es especialmente evidente en zonas como El Carrizalillo y Tres Cruces. En el taller de identificación de prioridades también se manifestó la falta de un mercado en Mezcala, segunda localidad más poblada del municipio.

Finalmente, para el tema cultural, los resultados del taller mostraron que todos los equipamientos de este subsistema están concentrados en la zona centro de Zumpango del Río, por lo que el resto de las localidades y los barrios periféricos carecen de espacios para la expresión cultural, necesidad que se ratificó en la encuesta, donde de todas las personas de localidades rurales que participaron manifestaron que únicamente en la localidad de Mezcala el equipamiento de cultura está cubierto, mientras que en el resto los asistentes manifestaron que no tienen este equipamiento y se requiere en sus localidades. En la encuesta 19 personas manifestaron que se requieren espacios culturales, 22 de ellos correspondientes a localidades rurales, particularmente en: Huitziltepec, Xochipala, Papalotepec, Venta Vieja, Tlanipatla, Axaxacualco, Ahuelicán, Carrizalillo y Mazapa.

Espacios públicos habitables

Durante el taller de identificación de prioridades, surgió otro tema de gran importancia: la necesidad urgente de contar con espacios públicos que sean agradables y funcionales. Aunque este aspecto también se consideró en relación con la demanda de instalaciones recreativas, es esencial resaltar que en ciertos casos estos espacios carecen de habitabilidad. Los participantes hicieron hincapié en que muchos de estos lugares tienen una iluminación insuficiente y, durante el día, la ausencia de áreas arboladas dificulta la realización de actividades debido a las altas temperaturas. En el mismo contexto, se abordó una problemática adicional que se analizará más adelante: la invasión de los espacios públicos, particularmente las aceras en el centro de la ciudad. Esta situación representa un desafío significativo, ya que estas áreas carecen de las condiciones necesarias para su uso debido a la ocupación tanto por parte del comercio formal como del informal.

Medio ambiente sano para todas las personas / Contaminación por aguas residuales / Disposición inadecuada de residuos sólidos

La necesidad de preservar un entorno ambiental saludable se entrelaza con las problemáticas e inquietudes ambientales expresadas por la comunidad a través de los distintos mecanismos de participación social. En el taller de identificación de prioridades, surgió como una de las principales preocupaciones la descarga de aguas residuales en los arroyos de la ciudad y las principales localidades del municipio. Los participantes señalaron la presencia de colectores de drenaje que desembocan directamente en los arroyos de Tecalco y en la Planta de Tratamiento, convirtiéndose en focos de infección que antaño eran espacios verdes y pulmones para la ciudad. Además, se destacó que la planta de tratamiento de aguas residuales en Eduardo Neri no funciona debido a la falta de recursos para su mantenimiento, lo que resulta en la liberación de agua contaminada hacia el Arroyo del Platanal y la Barranca Grande. En la localidad de Huitziltepec, existen plantas de tratamiento abandonadas y desmanteladas que reciben los desechos de la comunidad, sin ningún propósito funcional, lo que posteriormente conlleva la descarga de aguas contaminadas en los arroyos. En el mapa virtual, los participantes identificaron múltiples puntos de descarga en los arroyos, principalmente en Eduardo Neri en relación con el arroyo de Tecalco y la barranca del Teteicin.

Existe una deforestación preocupante en la en la periferia de la cabecera municipal y zonas montañosas del municipio, muchas áreas se han deforestado para utilizarlas para actividades agropecuarias, lo que ha generado que cada vez haya menos agua, además de que se generan encharcamientos recurrentes en algunas zonas bajas del municipio, así como avenidas de agua relevantes en la zona urbana y algunas localidades. Se manifiesta como una necesidad la conservación de áreas naturales, tanto en la sierra como en las zonas pobladas, particularmente en la ciudad se manifestó que se han ido removiendo árboles endémicos en algunas zonas, además de otro arbolado, lo que ha generado cada vez más calor, requiriéndose además arbolar los espacios públicos lo que fomentaría su uso durante todo el día. Las personas hicieron referencia a la necesidad de crear parques ecológicos en la ciudad, un gran espacio recreativo.

Problemáticas

Crecimiento desordenado y disperso de la ciudad

Un problema de considerable relevancia que se ha manifestado es el crecimiento desorganizado de la ciudad, especialmente debido a la subdivisión y urbanización sin regulación de terrenos ejidales, que originalmente tenían un carácter social de tenencia. Los propietarios de estas tierras ejidales fragmentan sus parcelas y las venden con fines habitacionales, sin considerar la viabilidad para brindar servicios básicos o establecer equipamientos. En muchos casos, ni siquiera se proveen vías de acceso adecuadas, lo que lleva a soluciones improvisadas. Una cifra significativa, el 10% de los encuestados, informó no tener escrituras formales, sino más bien poseer títulos de propiedad o cesiones de derechos de tierras ejidales. En el mapa de la gente, los participantes identificaron ciertas colonias como asentamientos irregulares, incluyendo El Caracol, Naciones Unidas, La Esperanza y El Puente, señalando que algunos de estos asentamientos informales cuentan con denominaciones específicas.

Esta problemática, según las entrevistas realizadas con diferentes departamentos operativos del ayuntamiento (agua potable, desarrollo urbano, protección civil y obras públicas), representa uno de los desafíos más significativos para el municipio. Se está llevando a cabo la ocupación irregular de terrenos de propiedad social, sin considerar la disponibilidad de agua potable, infraestructura vial u otros servicios esenciales. Estos asentamientos se encuentran distantes de los equipamientos urbanos y, en algunos casos, incluso se localizan en zonas de riesgo de fenómenos naturales, como deslizamientos de tierra en la región occidental de la ciudad.

Asentamientos humanos en zonas de riesgo

De acuerdo con la información proporcionada por la Dirección de Protección civil no se percibe en Zumpango y en sus comunidades rurales principales zonas de riesgo por algún tipo de fenómeno Geológico e hidrometeorológico.

Invasión del espacio público y el desorden de las actividades comerciales en el centro de la ciudad.

Como se manifestó en el apartado de espacios públicos, la invasión particularmente de aceras en la colonia centro se ha convertido en un problema considerable, principalmente por la instalación de comercio informal y en algunos casos de mercancías del comercio formal que obligan a las personas a caminar por el arroyo vehicular generando condiciones de riesgo para las personas. Particularmente la calle Cuauhtémoc, se manifestó como una relevante preocupación por los asistentes, así como la Av. Niños Héroes, la calle 16 de septiembre y la calle Ignacio Manuel Altamirano especialmente en las zonas de influencia del mercado de Eduardo Neri. Estas zonas también fueron marcadas y comentadas por personas en el mapa de la gente como problemática, tanto por el desorden del ambulantaje, como por las afectaciones a la imagen urbana y movilidad. Se comento de igual manera que se dan afectaciones por el ruido, el conflicto vial, la imagen urbana y malos olores.

Movilidad limitada

Durante el taller de identificación de prioridades, se destacó la falta de infraestructura de ciclovías en la ciudad, y se señaló que solo un par de cuadras en el área central están reservadas para el tránsito peatonal. Sin embargo, se evidenció que muchas de las aceras en las vías principales de esta zona están ocupadas o invadidas por comercio, tanto formal como informal, lo que restringe la movilidad de las personas y las expone a riesgos al tener que caminar por el carril destinado a los vehículos, especialmente en vías como la Avenida Cuauhtémoc, la Calle Niños Héroes, la Calle 16 de septiembre y la Calle Ignacio Manuel Altamirano, donde la actividad comercial es intensa.

Vale la pena resaltar que la mayoría de los habitantes de las áreas rurales se dirigen hacia la cabecera municipal para comprar alimentos y otros productos básicos, llevar a cabo trámites administrativos, acceder a servicios financieros, recibir atención médica, especialmente en casos de especialidades y en hospitales, buscar educación de nivel medio superior y superior, y buscar oportunidades de empleo. Sin embargo, la disponibilidad limitada de transporte, principalmente taxis colectivos con horarios reducidos, dificulta la movilidad de las personas más vulnerables, mientras que los demás se ven obligados a utilizar sus vehículos personales para desplazarse.

Baja capacidad de resiliencia de la ciudad y los asentamientos humanos rurales ante los efectos del cambio climático

En el taller de identificación de prioridades, se destacó una preocupación importante relacionada con el cambio climático. Los participantes expresaron su inquietud por la creciente duración de las sequías y la irregularidad en los patrones de lluvia, lo que ha generado desafíos significativos para el bienestar de la comunidad. Esta situación ha impactado particularmente en la zona rural, donde muchas personas dependen de la agricultura y la ganadería, cultivando cultivos como maíz, jitomate, tomate, chile, frijol y maguey. La disminución en la disponibilidad de agua ha afectado la productividad de estas actividades, ya que manantiales y pozos cada vez proporcionan un volumen menor de agua.

En las áreas urbanas, la escasez de agua durante los periodos de sequía ha aumentado de manera notable, y a pesar de contar con sistemas de suministro público, la distribución es cada vez más limitada y se realiza mediante tandeos con menor frecuencia y volumen. Además, se señaló la disminución del arbolado en varios barrios tanto en el centro como en las periferias urbanas. Esto ha llevado a la formación de "islas de calor", áreas con temperaturas significativamente más altas que afectan la calidad de vida de las personas y dificultan la movilidad por las calles durante ciertas horas del día. Estas problemáticas vinculadas al cambio climático resaltan la importancia de implementar medidas de adaptación y mitigación para enfrentar los desafíos ambientales y mejorar la resiliencia de la comunidad en Eduardo Neri.

Prioridades (Bienes comunes)

En el proceso de planificación del territorio de Eduardo Neri, es esencial tener en cuenta tanto su patrimonio tangible como intangible, ya que estos constituyen bienes comunes que enriquecen y caracterizan al municipio. La diversidad cultural de Eduardo Neri se manifiesta a través de sus arraigadas tradiciones religiosas y culturales, las cuales desempeñan un papel fundamental en la identidad de la comunidad. Aproximadamente el 13% de la población del municipio tiene origen indígena, principalmente del pueblo náhuatl, que es el grupo étnico predominante y originario de la zona. La lengua náhuatl es ampliamente hablada, con 53,126 habitantes que la utilizan como medio de comunicación. Esta lengua pertenece a la familia yuto-nahua y se conserva en varias regiones de México, incluidos estados como Guerrero, Puebla, Oaxaca y Morelos.

La lengua náhuatl es reconocida mundialmente debido a su asociación con los Aztecas o Mexicas, quienes florecieron en México-Tenochtitlan en los siglos XV y XVI, estableciendo una civilización prominente en Mesoamérica hasta la llegada de los conquistadores españoles.

En la comunidad, la organización de fiestas católicas es una parte fundamental de la vida social y cultural. Los mayordomos son designados para sufragar los gastos de estas festividades, incluida la comida ofrecida a los asistentes, así como para cuidar de los santos y el templo de la comunidad. Ser mayordomo conlleva prestigio y la posibilidad de obtener cargos adicionales en el futuro. Las festividades principales incluyen la celebración del Señor de las Misericordias en la cabecera municipal y los santos patronos de las diferentes localidades. Además, se conmemoran eventos como la Semana Santa, el Día de Muertos y la Navidad.

Un evento de gran relevancia es la feria de la Candelaria en honor al Señor de las Misericordias, que se celebra el 1° de febrero en la cabecera municipal de Zumpango del Río. Esta festividad es un momento de unión y tradición, con la participación de diversos barrios y colonias, así como invitados de municipios vecinos. Durante 13 días, se llevan a cabo diversas actividades como desfiles, danzas tradicionales como los Tlacololeros, jaripeos, bailes, quema de castillos y programas culturales. Esta celebración es un ejemplo vívido de cómo el patrimonio intangible y las tradiciones culturales fortalecen el tejido social y la identidad de Eduardo Neri (INPI, 2020).

Otro bien común relevante constituye la zona arqueológica La Organera (Imagen 3), ubicada en el poblado de Xochipala, perteneciente a la cultura Mezcala, que en lengua náhuatl significa la Flor que pinta de rojo, poco conocida, pero que las personas identifican como un bien común relevantes y en donde se debería promover un proyecto de turismo alternativo integral, que detone la actividad económica para las comunidades aledañas. La zona se ubica a 34 kilómetros de la cabecera Municipal de Eduardo Neri, es parte de la ruta que lleva a la bella Ciudad de Iguala de la Independencia, esta zona fue conocida en el siglo XIX por William Niven, quien era explorador de minas de origen escocés, mismo que recorrió gran parte del suelo guerrerense y llego a interesarse en las ruinas, por lo que realizo numerosas excavaciones y recobro varios cientos de objetos, entre ellos pequeñas esculturas esquemática de piedra que varias décadas después se conocerían como de estilo Mezcala. (Arqueología mexicana, 2021).

Otros bienes comunes identificados por las personas fueron el río Balsas, en la población de Mezcala, Parque recreativo San José de la Col. San José, Parque el Amate en el barrio de San Francisco, Parque del Tlacololero, Parque Zompanci en la Col. Zompanci, Alameda Principal en la Col. Santo Tomas, Parque La Valerio en la col. Naciones Unidas, Auditorio Municipal Lic. Rene Juárez Cisneros en el Barrio de San Sebastián, Unidad deportiva del PRI en la Col. Universal, Unidad Deportiva Dr. Arturo Vázquez Soto en la Col. San Martín, Lienzo charro Víctor Gómez Martínez en la Col. Universal, El Museo Cultural Jacobo Harrootian en la zona centro Col. San Rafael, diferentes Parroquias como la de Santiago Apóstol y Santa Anita, diferentes capillas como la de San Sebastián, San Isidro, San Rafael, Señor Santiago, San Francisco, Xalpa, La Villita de la Guadalupe, La Santa Cruz, etc. Así como las artesanías, festividades y gastronomía municipal.

Imagen 3. Zona arqueológica La Organera



Fuente: fotografías de Hogar del Sol, Bellezas Naturales, Gobierno del Estado de Guerrero.

Identificación del sistema urbano rural y delimitación de barrios

Entender cómo se estructura el funcionamiento entre los diferentes centros de población y barrios facilita el proceso de toma de decisiones, particularmente en la identificación de proyectos que coadyuven en el derecho a la ciudad de las personas en todo el municipio. Para ello conocer desde la experiencia de las personas que habitan los diferentes territorios del municipio los traslados que requieren realizar para poder acceder a bienes, servicios y equipamientos.

En este contexto, en conjunto con los participantes del taller se determinó que el sistema urbano rural corresponde a los asentamientos humanos urbanos y rurales y las complejas y dinámicas relaciones que existen entre ellos, por causas socioculturales, económicas, sociales, urbanas y administrativas, de tal forma que ciertas localidades brindan diversos servicios a otras periféricas. Entender la estructura actual del sistema urbano rural de Eduardo Neri manifestada a partir de sus habitantes, posibilitó entender los traslados de personas y mercancías en el territorio municipal. En conjunto con los participantes se determinó la jerarquía de los centros de población y las causas por las que las personas de las diferentes localidades se mueven en el territorio. El entendimiento de dicha relación funcional puede considerarse como uno de los principales insumos para generar una planeación territorial acorde a las necesidades particulares de las personas que habitan los diferentes componentes del sistema urbano – rural, de tal forma que se garantice la optimización en la dotación de servicios o equipamientos, promoviendo un desarrollo equilibrado con oportunidades para el desarrollo óptimo de todas las personas.

Para este propósito, cada participante señaló a que localidades se desplazan las personas de su barrio o localidad para comprar alimentos, comprar artículos de consumo, vender sus productos, acceder a equipamientos educativos particularmente de nivel secundaria, medio superior y superior, para acceder a fuentes de empleo, para recibir asistencia médica, para practicar deporte o realizar actividades de recreación, para realizar trámites administrativos y para acceder a servicios o instituciones financieras. A partir de la información generada por todos los participantes se generaron dos sistemas uno a escala municipal, que permitió identificar la vinculación entre localidades y los traslados entre personas, y el segundo a escala del ámbito urbano de la ciudad de Zumpango del Río que permitió identificar los traslados o movimientos de personas y mercancías entre barrios.

La ciudad de Zumpango del Río funge como ciudad central proveedores de bienes y servicios para todo el municipio, los participantes del taller de diagnóstico manifestaron que aun y cuando existen algunos bienes o servicios en localidades rurales más grandes, la mayoría de las personas se desplaza hasta Zumpango del Río, salvo en algunas excepciones. Todas las personas se trasladan a la ciudad para abastecerse de otros bienes de consumo y en muchas ocasiones de alimentos, trasladándose hasta el mercado para acceder a estos bienes, así mismo, la venta de productos de todo el municipio se realiza en Zumpango del Río, De igual manera todos los trámites administrativos y de servicios financieros se realizan en la cabecera municipal. En materia de educación existen algunas localidades proveedoras de servicios educativos que atraen a otras periféricas, así como para servicios de salud de primer contacto, particularmente las localidades de Mezcala, y Xochipala son particularmente relevantes en este aspecto para otras más pequeñas periféricas a estas.

A partir de la participación social se evidenciaron los vínculos muy fuertes entre la cabecera municipal y las localidades rurales que se localizan en su colindancia sur, conectadas por el transporte público que se desplaza a través de la red carretera existente lo que permite la movilización de la población desde las 6 de la mañana hasta las 8 de la noche, en particular hacia las localidades El Cristo y La Ciénega Uno. Otra conexión que se destacó por parte de la ciudadanía es el vínculo que existe, a

través de la red carretera que une a la cabecera municipal con la localidad urbana de Huitziltepec, ubicada al norte del municipio, y continúa hasta la localidad de Axaxacualco, localizada al noreste de esta, cuyos habitantes utilizan con frecuencia el transporte público concesionado para desplazarse desde la localidad de Zumpango del Río hasta ambas localidades y viceversa. Así mismo, las personas manifestaron que existen vínculos entre la cabecera municipal y localidades ubicadas fuera del límite municipal, como la conexión con la localidad de Chilpancingo, ubicada en el municipio de Chilpancingo

El flujo de personas desde y hacia la ciudad de Zumpango del Río con relación al resto de las localidades del municipio es evidente, en virtud de que existen rutas de transporte en las calles principales de la ciudad de Zumpango del Río, cuyo funcionamiento inicia a las 6 a.m. y concluye a las 8 p.m. todos los días de la semana, lo que permite inferir que existe un desplazamiento constante o periódico de la población de varias localidades rurales hacia Zumpango del Río para realizar actividades muy variadas a lo largo del día, de acuerdo a la entrevista con la dirección de tránsito de Zumpango del Río. De acuerdo con otros actores clave (entrevistas con áreas de desarrollo urbano, obras públicas y seguridad Publica), de la localidad de Zumpango del Río se trasladan diariamente personas a las localidades urbanas de Huitziltepec, ubicada al norte de la cabecera municipal y con El Cristo y La Ciénega uno, ubicadas al suroeste de Zumpango del Río, cruzando el Río de Santa Catarina. La conexión diaria también se observa entre la cabecera municipal y las localidades rurales ubicadas al noroeste del municipio como Rancho Escondido, Milpillas, Los Paredones y Papalotepec. De manera similar, los viajes diarios a través del transporte público a las localidades urbanas ubicadas fuera del territorio municipal, hasta Chilpancingo o Iguala

Como complemento, derivado del análisis de los resultados obtenidos de la encuesta, se identificaron nuevas conexiones y otros vínculos se ratificaron. Al norte, se identificaron nuevas conexiones con la localidad de Iguala de la Independencia, que a su vez funge con centro atractor de población por los bienes y servicios que ofrecen; atrayendo a personas de Ahuelicán, Ameyaltepec y Mezcala entre otras con la finalidad de abastecerse de alimentos y acceder a equipamientos de salud y educación. En lo que respecta a Mezcala, atrae a la población de El Tepehuaje, Amatitlán, Tenantla, Mazapa, Carrizalillo y Colonia Filos Nukay para acceder al equipamiento de educación y salud; y desplaza población hacia Zumpango del Río para el abastecimiento de alimentos y adquisición de otros bienes y venta de productos, acceder a equipamientos de educación, salud, a fuentes de trabajo, a realizar trámites u obtener servicios financieros.

El resto de las localidades rurales, tienen conexión directamente con la cabecera municipal de Zumpango del Río por diversas razones, las principales el abastecimiento de alimentos y adquisición de otros bienes y venta de productos, acceder a equipamientos de educación, salud, a fuentes de trabajo, a realizar trámites.

Así mismo se identifican dos localidades externas al municipio, pero que brindan servicios a localidades pequeñas cercanas a los límites de Eduardo Neri, principalmente las localidades de Iguala de la Independencia, para el caso de localidades de la zona norte del municipio

Esto manifiesta la necesidad de acercar servicios de calidad particularmente de salud y educativos, así como la posibilidad de crear mercados más cercanos y espacios para la realización de trámites para las personas en el entorno rural, particularmente hacia la localidad de Mezcala que pudiera brindar servicio a la zona norte, pueden dar servicios adecuados a otras localidades de condiciones similares más pequeñas. Uno de los principales retos se ubica en la zona suroeste del municipio, donde la mayoría de las localidades son pequeñas y se encuentran aisladas, además en esta zona pudiera ser necesario algún tipo de módulo de servicios itinerante para el caso de trámites, además de un mercado itinerante, mientras que para el caso de cuestiones educativas y de salud.

Diagnóstico territorial y urbano

Contexto regional

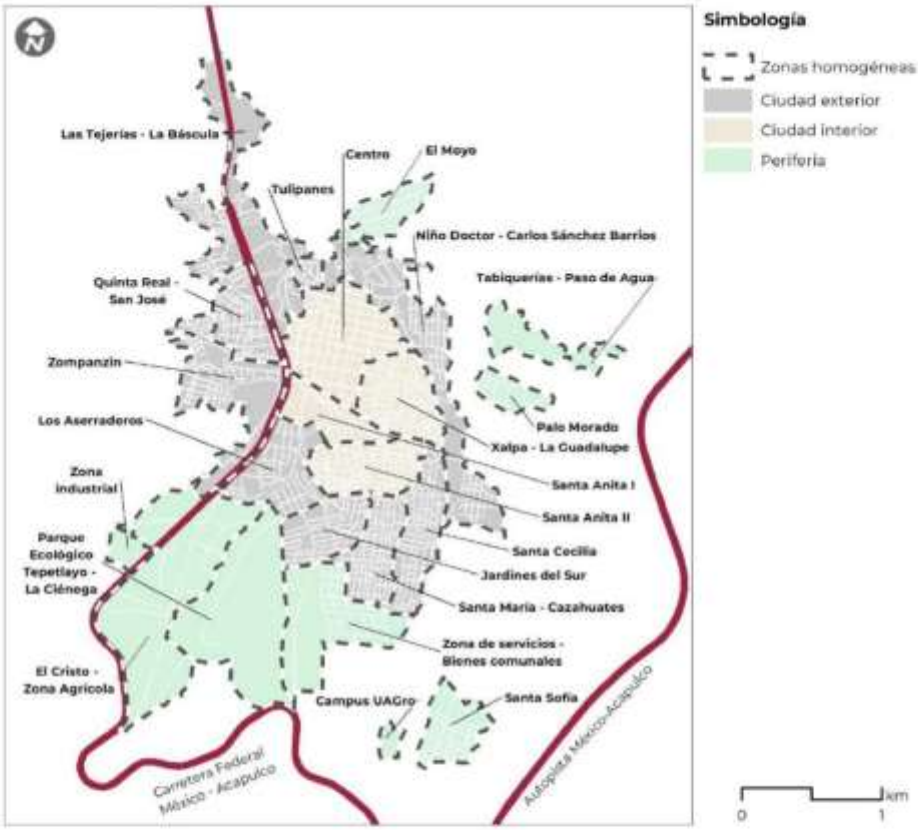
La Región Centro forma parte de las ocho regiones del Estado de Guerrero, está integrada por 13 municipios, entre ellos Eduardo Neri con una extensión de 1,248 km^2 lo que corresponde al 11.7 % del total de la superficie regional y al 2 % del total de la superficie del estado. En el municipio habitan un total de 53,126 habitantes, siendo el decimocuarto municipio más poblado del estado y el tercero de la región Centro del estado de Guerrero, por detrás de Chilpancingo de los Bravo y Chilapa de Álvarez. La cabecera municipal es Zumpango del Río, misma que tiene una población de 27,944 habitantes, siendo la localidad más poblada del municipio; Eduardo Neri presenta un total de 3,646 de unidades económicas de y está ubicado a 216 kilómetros de la Ciudad de México. El municipio tiene una densidad de población de 42.5 (hab./km^2) y conformado con 24 localidades. Se ubica a 10 minutos del centro de Chilpancingo principal centro proveedor de bienes y servicios de la región Centro de Guerrero, del que depende funcionalmente, comunicado vía terrestre.

Delimitación de barrios

El barrio tiene una funcionalidad como escala mínima de análisis para la planeación, esto responde al enfoque de persona y permite contrastar las necesidades cualitativas (que identifican las personas en su entorno) con las cuantitativas (a partir de datos oficiales) en un espacio en el que los habitantes reconocen y se identifican con él. Si bien, existen diversas zonificaciones del tipo colonias, poblados, entre otros, el barrio constituye un espacio reconocido no a través de límites administrativos, sino por los que lo habitan y que lo reconocen como propio. El análisis barrial permite identificar las problemáticas particulares de las personas, sus necesidades a un nivel más preciso y cercano a ellos y proponer acciones estratégicas para su mitigación.

Derivado de un ejercicio realizado en el taller de diagnóstico con los habitantes del municipio, se definieron tres zonas, la ciudad interior, la ciudad exterior y la periferia, para el caso de la primera dicha delimitación constó de cuatro polígonos que refieren a la concentración de la mayor actividad social (comercio, educación, transporte y servicios básicos); la segunda con nueve polígonos en los que los servicios básicos se distribuyen de forma heterogénea; la zona restante se caracteriza por estar compuesta de infraestructura de servicios básicos únicos o de muy mala calidad, es decir, solo agua, luz, o pavimentación pero nunca en conjunto. En total las tres zonas componen un total de 22 barrios (Figura 6).

Figura 6. Zonas homogéneas de la ciudad de Zumpango del Río.



Fuente: elaboración propia a partir de los resultados del taller de diagnóstico.

Como se señaló anteriormente, la ciudad de Zumpango del Río se estructuró en tres zonas de acuerdo con su grado de consolidación, a la cobertura de la infraestructura urbana y de los equipamientos urbanos existentes que determinan el nivel de habitabilidad que ofrece a la población. Estas zonas identificadas como Ciudad Interior, Ciudad exterior y Periferia están integradas por zonas homogéneas que a su vez se conforman por colonias o barrios históricos de la ciudad, pequeñas unidades territoriales que fueron delimitadas por la autoridad municipal para mejor administrar el territorio de la cabecera municipal.

La Ciudad Interior está integrada por los barrios o zonas homogéneas denominados Centro, Xalpa – La Guadalupe y Santa Anita I y Santa Anita II, las cuales se integran de la siguiente manera:

Barrio o zona homogénea Centro

Esta zona homogénea está integrada por el Barrio de San Sebastián, el Barrio de Santo Tomás, el Barrio de San Francisco, el Barrio de San Rafael, el Barrio de La Santa Cruz y el Barrio del Señor Santiago.

Barrio de San Sebastián. Es el barrio más grande y tradicional de la localidad, anteriormente se llamaba "El Organal" de acuerdo con las tradiciones de los ancestros de la población del lugar. Al sur limita con la calle Altamirano, al oeste con la calle

Cuauhtémoc, al norte con la colonia Niño Doctor y al este con una barranca. En su interior se encuentran equipamientos urbanos del subsistema de educación: la Escuela Primaria Dr. Alfonso C. Alarcón que trabaja en dos turnos; del subsistema de salud: el Centro de salud "Alameda"; del subsistema de deporte y recreación: el Auditorio Municipal en donde se organizan diversos eventos deportivos, sociales y culturales; además del subsistema religioso: una capilla que lleva el nombre del santo patrón San Sebastián, en conmemoración de quien el día 19 de enero se lleva a cabo una becerrada que consiste en soltar becerros por las calles del barrio y los jóvenes los torean animando el festejo con música de viento o de chile frito como se le conoce también. En este Barrio las viviendas cuentan con energía eléctrica, agua potable, drenaje y alumbrado público sus calles, que en su totalidad están pavimentadas. La mayoría de las viviendas están construidas son de tabique y losa de concreto.

Barrio de Santo Tomás. Conforma el área comercial de la ciudad ya que colinda con el Barrio de San Rafael, por la calle Altamirano por el lado sur y por el Norte con la Colonia Niño Doctor, al este con la calle Cuauhtémoc y al oeste con la calle Justo Sierra. Dentro del Barrio de Santo Tomás se ubica la Alameda Central y el Teatro del Pueblo en donde se llevan a cabo eventos culturales, sociales y públicos, etc. Frente a la Alameda se encuentra la capilla de San Isidro Labrador en la que se lleva a cabo la bendición de animales domésticos, vacas, toros, burros y bueyes, etc. Cada año el día 15 de mayo, los agricultores llevan ofrendas para que se les dé un buen temporal, por lo que todo el barrio está de fiesta y los vecinos acuden al festejo. Dentro del barrio se ubica un equipamiento urbano del subsistema de educación: el Jardín de niños Eduardo Neri. Todas sus calles están pavimentadas y tienen alumbrado público; las viviendas cuentan con energía eléctrica, agua potable y drenaje y la tipología predominante se caracteriza por la construcción con tabique y losa de concreto.

Barrio de San Francisco. Limita al norte con la calle Niños Héroes, al sur con la calle 20 de noviembre, al este con la calle Leona Vicario y al oeste con la carretera nacional México-Acapulco. Este es un barrio muy tradicional que cuenta con una capilla del santo patrón San Francisco de Asis en donde cada 4 de octubre se llevan a cabo los festejos con misas y un recorrido por las principales calles de la localidad con danzas, carros alegóricos, castillos de juegos pirotécnicos y toritos tronadores. Frente a la capilla está un jardín con juegos infantiles de nombre "El Amate". En el pasado en esta zona corría un río por la barranca llamada Tetelcin. En lo que respecta a los servicios públicos básicos, este barrio cuenta con energía eléctrica, drenaje y agua potable, sus calles están pavimentadas y con alumbrado público. La mayoría de las viviendas se caracterizan por estar construidas con tabique y losa de concreto, aunque también las hay de adobe y teja.

Imagen 4. Capilla del Barrio de San Rafael, Zumpango del Río, Guerrero (izquierda), comercio ambulante alrededor del Mercado Municipal, en Zumpango del Río, Guerrero (derecha).



Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Barrio de San Rafael. Es el barrio más céntrico de la localidad (Imagen 4), en él se ubica la zona de mayor comercio de la población porque ahí está ubicado el mercado principal al que acude con frecuencia la mayor proporción de la población para realizar la compra de sus productos de primera necesidad, por lo mismo es la zona en donde más se concentra la gente para comprar, vender y trabajar. Al norte limita con la calle Altamirano, al sur con la calle Heroico Colegio Militar, al este con la calle Cuauhtémoc y al oeste con la calle Leona Vicario. Las rutas de transporte foráneas: la ruta Zumpango- Chilpancingo, Zumpango-Huitziltepec y una ruta local. En este barrio se ubica equipamiento urbano del subsistema de administración pública: el Ayuntamiento municipal en un edificio histórico. También se ubica el equipamiento urbano del subsistema

educativo: la escuela más antigua de la población la Escuela Primaria Gral. Rafael Catalán Calvo, lleva este nombre en honor a un personaje que fue Gobernador del Estado. También cuenta con equipamiento urbano religioso: entre las calles 16 de septiembre y Heroico Colegio Militar se localiza su capilla de San Rafael al que se festeja cada 24 de octubre. La mayoría de las viviendas se caracterizan por el uso de materiales de construcción como el ladrillo o tabicón con losa de concreto. El Barrio cuenta con todos los servicios públicos requeridos: agua potable, electricidad, drenaje y alumbrado público; y todas sus calles están pavimentadas.

Barrio de La Santa Cruz. Es otro de los barrios más céntricos de la población dentro de su área se localiza la iglesia principal de la comunidad, la Iglesia de Santiago Apóstol, es la más grande e importante de la población; es relevante mencionar que en interior se ubica un edificio que alberga a todos los grupos religiosos, ahí mismo se llevan a cabo retiros espirituales, reuniones y conferencias. Al sur limita con la calle Heroico Colegio Militar, al con la calle Altamirano, al oeste con la calle Cuauhtémoc y al este con la calle Valerio Trujano. Además, cuenta con una capilla del mismo nombre del barrio La Santa Cruz, muy amplia con un jardín anexo, donde año con año los vecinos realizan su festejo en honor a La Cruz el 3 de mayo. En la calle Niños Héroes se localiza un Templo Evangélico, el más longevo de los que existen en la localidad. Es una zona anexa al mercado por tanto de mucho comercio en sus calles por lo que proliferan los locales en renta. Todas las viviendas de este barrio cuentan con servicio de agua potable, energía eléctrica, drenaje y alumbrado público, además de que todas las calles están pavimentadas en su totalidad. Aquí se encuentra un lugar mítico conocido como "La Conchita" (Imagen 5) , lugar donde toda la población acudía para recoger agua para el uso doméstico, era un punto de encuentro de la gente. Aquí se localizan los principales sitios de las rutas de transporte local, de aquí parten hacia los diferentes destinos que trasladan a las personas a sus domicilios principalmente o a sus lugares de trabajo. En lo que se refiere a la tipología de vivienda, la mayoría de las casas son de tabique o tabicón con losa de concreto.

Imagen 5. La Conchita, depósito de agua que antiguamente abastecía del vital líquido a toda la población de la cabecera municipal (izquierda), Iglesia de Santiago Apóstol de Zumpango del Río, Guerrero (derecha).





Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Barrio del Señor Santiago. Es un Barrio que limita al sur con calle Heroico Colegio Militar, al norte con la calle Obregón, al este con la calle Cuauhtémoc y al oeste con la calle Leona Vicario. En este barrio se localiza el equipamiento urbano educativo: Jardín de niños Héroes de Chapultepec (Imagen 6); equipamiento urbano religioso: la capilla de su santo patrón el Señor Santiago, que está entre las calles 16 de septiembre e Ignacio Zaragoza, donde cada año realizan su festejo el día 25 de julio, día en el que los pobladores realizan recorridos a caballo, celebran misas y otros eventos comunitarios. Es un Barrio que cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alumbrado público; la totalidad de sus calles está pavimentada y la tipología de vivienda que prevalece son aquellas construidas con tabique y losa de concreto.

Imagen 6. Jardín de niños Héroes de Chapultepec (izquierda), Capilla del Barrio del Señor Santiago (derecha) en Zumpango del Río, Guerrero.



Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Barrio o zona homogénea Xalpa – La Guadalupe

Esta zona homogénea está integrada por el Barrio del Señor de Xalpa la colonia Guadalupe.

Barrio del Señor de Xalpa. Este barrio se encuentra en la ladera del cerrito "El Encanto", limita al norte con calle Niños Héroes, al sur la calle que lleva a la capilla, al oeste con la calle Galeana y al este con la calle Valerio Trujano. Cuenta con una capilla en la ladera del cerro, donde cada año se lleva a cabo una procesión muy tradicional que inicia en la Ciudad de Chilpancingo, específicamente en la iglesia de la Asunción, sede de las reuniones de los feligreses que inician la procesión hasta llegar a la capilla del Señor de Xalpa, cada tercer viernes de cuaresma. Sus calles están pavimentadas con gradas de concreto, por donde no circulan los autos, cuentan con los servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje y alumbrado público. En lo que se refiere a la tipología de la vivienda, éstas se caracterizan por utilizar tabique y losa de concreto, otras conservan la tradición de utilizar materiales como el adobe y la teja, tipología que predominaba en el siglo pasado.

Colonia Guadalupe. Este barrio se encuentra en la ladera del cerrito "El Encanto". Sus calles están pavimentadas con gradas de concreto, por donde no circulan los autos, cuentan con los servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje y alumbrado público. En lo que se refiere a la tipología de la vivienda, éstas se caracterizan por utilizar tabique y losa de concreto, otras conservan la tradición de utilizar materiales como el adobe y la teja, tipología que predominaba en el siglo pasado.

Barrio o zona homogénea Santa Anita I

Esta zona homogénea está integrada por el Barrio de Santa Anita y por la colonia Rubén Figueroa.

Barrio de Santa Anita. Este barrio limita al sur con la calle Ambrosio Figueroa, al norte con la calle Obregón, al oeste con la calle Galeana, al este con la calle Valerio Trujano. Aquí se localiza la otra Iglesia de relevancia en Zumpango del Río, la iglesia de Santa Anita, en ella se localiza el campanario "El Faro" que es icono del barrio. Cada 26 de julio se realiza una feria con juegos mecánicos, castillos de luces y toritos tronadores y chifladores. Muy visible y atractivo es el Parque del Ángel de la Independencia, en la famosa curva de la localidad. En este barrio se ubica un equipamiento urbano del subsistema educativo: Jardín de Niños de nombre Caritino Maldonado Pérez. Este barrio cuenta con servicios de agua potable, electricidad, drenaje y alumbrado público; y en su mayoría, las calles están pavimentadas.

Colonia Rubén Figueroa. Esta colonia colinda en la parte este con la Escuela Preparatoria No. 36 de la UAGro, al oeste con el barrio de Santa Anita, al sur con la colonia Santa Cecilia y al norte con el barrio de la Santa Cruz. Esta Colonia cuenta con los servicios básicos de agua potable, energía eléctrica, drenaje y alumbrado público. La vivienda se caracteriza por estar construida con tabique o tabicón y losa de concreto, de tabique o tabicón con lámina, o de madera con lámina. Este barrio también destaca por la proliferación de templos de diferentes religiones.

Barrio o zona homogénea Santa Anita II

Esta zona homogénea está integrada por la colonia Loma Bonita y San Antonio.

Colonia Loma Bonita. Esta colonia se encuentra en la ladera de un cerro, al oeste de la colonia San Antonio. En esta colonia existe equipamiento urbano religioso: la capilla del "Santo Niño de Atocha", al que le festejan año con año. Es una colonia muy consolidada, pues sus vecinos han construido sus viviendas de tabique o tabicón con losa de concreto, tabique o tabicón con teja, tabique o tabicón con lámina o de madera con lámina. La colonia cuenta con agua potable, electricidad, drenaje y alumbrado público.

Colonia San Antonio. Esta Colonia se encuentra en la ladera de un cerro. Cuenta con equipamiento urbano del subsistema educativo: la Telesecundaria José Francisco Ruiz Massieu y la Escuela Primaria Rubén Figueroa; del subsistema religioso: capilla en honor a su santo patrón San Antonio, capilla que se localiza sobre la calle principal Ambrosio Figueroa, cada año llevan a cabo su festejo con diferentes actividades religiosas y sociales, cuentan con los servicios públicos de agua, luz y drenaje. Las calles cuentan con alumbrado público y en su mayoría están pavimentadas; y sus viviendas se caracterizan por utilizar para su construcción el tabique y losa de concreto, adobe y teja, madera y lámina.

En lo que respecta a la **Ciudad Exterior**, éste se integró por barrios o zonas homogéneas denominadas:

Barrio o zona homogénea Tulipanes
Esta zona homogénea está integrada por la colonia Campestre.

Colonia Campestre. Esta colonia se ubica en la parte norte de la localidad, es de muy nueva creación y se ubica atrás de la colonia Tulipanes. Solamente las dos calles que dan acceso a la Escuela Secundaria Técnica están pavimentadas, las demás calles son de terracería. En lo que se refiere a la tipología de vivienda, en éstas predomina el uso del tabique o tabicón con losa de concreto, de tabique o tabicón con lámina, o de madera con lámina; cuentan con el servicio de agua potable, electricidad, drenaje y alumbrado público.

Barrio o zona homogénea Las Tejerías – La Báscula
Esta zona homogénea está integrada por aserraderos y madererías, un restaurante, un hotel, y asentamientos humanos dispersos que combinan la vivienda con el comercial informal. Tienen acceso directo a la carretera federal 95, cuentan con infraestructura para el funcionamiento de alumbrado público y abastecimiento de energía eléctrica. También está integrada, en su extremo sur-poniente por un fraccionamiento que fue autorizado sin que haya cumplido con la introducción de infraestructura: agua, drenaje y electricidad; ni con la urbanización: pavimentación de calles, alumbrado público, banquetas y guarniciones; tampoco entregó las áreas de donación correspondientes a las áreas verdes (10% de la superficie del terreno) y a los equipamientos urbanos (10% de la superficie del terreno).

Barrio o zona homogénea Sagrado Corazón de Jesús – San José
Esta zona homogénea está integrada por la colonia Sagrado corazón de Jesús y la colonia San José.

Colonia San José. Esta colonia se localiza en una ladera en ascenso, donde se ubican diversos equipamientos urbanos, del subsistema de servicios públicos: el Panteón municipal; del subsistema de equipamiento urbano educativo: la escuela primaria José María Bernal y un Jardín de Niños; del subsistema de salud: el Hospital Comunitario del IMSS; del subsistema recreativo: un parque recreativo con juegos infantiles y una cancha de basquetbol techada con gradas para el público; incluyendo equipamiento urbano religioso: una capilla en honor a su santo venerado San José, en donde cada 19 de marzo llevan a cabo sus festividades los vecinos de la colonia. En lo que respecta a la disponibilidad de servicios básicos, esta colonia cuenta con agua potable, electricidad y drenaje, con calles pavimentadas en su mayoría con alumbrado público. Las viviendas se caracterizan por utilizar como material de construcción predominante el tabique y losa de concreto, de adobe y teja o madera y lámina. Es una de las colonias que tiene cobertura del servicio de transporte público lo que les permite a sus pobladores desplazarse hacia otras zonas de la ciudad.

Barrio o zona homogénea Zompantli
Esta zona homogénea está integrada por la colonia Zompantli y San Martín.

Colonia Zompantli. Esta colonia se encuentra al pie del cerro del mismo nombre "El Zompantli", es una colonia de nueva creación que está ubicada a un lado de la Colonia San José y del panteón municipal. Hay un espacio público que la comunidad pretende destinar en un futuro próximo para la construcción de un parque con juegos infantiles. Recientemente se construyó equipamiento urbano deportivo: la cancha de usos múltiples, con aparatos para gimnasio, baños y un área para oficina. Además, cuenta con equipamiento urbano religioso: una capilla dedicada a la Sagrada Familia. Sus pobladores ya cuentan con los servicios públicos de agua potable, electricidad, drenaje y alumbrado público; y los principales accesos de esta colonia

ya están pavimentados. En lo que respecta a la tipología de vivienda predominante, existen tres tipos de viviendas construidas con diversos materiales como el tabique o tabicón con losa de concreto, adobe con teja o lámina o de madera con lámina.

Colonia San Martín. Dentro de esta colonia se encuentra la Principal Unidad Deportiva de la Población la ETZ, la colonia tiene su capilla de San Martín Caballero al que cada año le festejan en su día, se ubica paralelamente de la Carretera Nacional México-Acapulco por estar en esta franja hay muchos establecimientos comerciales y de servicios (restaurantes, talleres, casas de materiales, refaccionarias, etc.) aquí encontramos casas de tabique y tabicón con loza de concreto, de adobe y teja, madera con lamina en la parte posterior de la colonia hay un camino arroyo que se forma en época de lluvia, el cerro que los vigila es el Zompantli, en su domicilios las personas tienen agua, luz, drenaje y alumbrado público.

Barrio o zona homogénea Los Aserraderos.
Esta zona homogénea está integrada por:

Colonia Jardines del Sur. Es una de las colonias que recientemente fueron beneficiadas por las obras de pavimentación, se encuentra en proceso de crecimiento ya que todavía existen predios baldíos en la estructura urbana. La tipología de vivienda predominante se caracteriza por la utilización de materiales de construcción como el tabique o tabicón con losa de concreto, de adobe con teja o lámina y de madera con lámina. En esta colonia las viviendas tienen acceso al agua potable, energía eléctrica, drenaje y alumbrado público. Cabe señalar que en la colonia se ubican equipamientos urbanos de relevancia municipal; del subsistema de educación: el Colegio de Bachilleres, la Escuela Primaria Miguel Hidalgo y Costilla, y el Centro de Desarrollo Infantil Laura del Rocío Herrera; del subsistema de administración pública: las instalaciones del Ayuntamiento Municipal; del subsistema de recreación, un salón de fiestas muy bonito y atractivo para la población llamado: "El Diamante Azul".

Colonia Los Arcos. Es una colonia que se fundó aproximadamente hace 30 años, cuando el propietario de estos terrenos empezó a lotificar y a venderlos a los habitantes de la ciudad, para quienes resultó atractiva por su excelente ubicación ya que cuenta con muy variados equipamientos urbanos; del subsistema de salud: Centro de salud; del subsistema de asistencia social: la Casa de la Tercera Edad, el Centro de Rehabilitación; del subsistema educativo: la biblioteca, el jardín de niños, una escuela primaria Emiliano Zapata que trabaja en dos turnos, la secundaria General Eduardo Neri que también trabaja dos turnos; del subsistema de servicios públicos: Depósitos de agua, los más grandes que existen en la población llamado "La Alcantarilla", donde anteriormente se localizaba un Cendi que fue inhabilitado debido al riesgo que representaba para sus usuarios el daño estructural que generó el sismo del año 2017; y equipamiento religioso: un templo Evangélico, Un Cenáculo católico y una capilla de nueva creación en honor a San Juan Bautista. En la colonia, todas las calles están pavimentadas y sus viviendas cuentan con los servicios básicos: agua potable, energía eléctrica, drenaje y alumbrado público. La tipología de vivienda predominante se caracteriza por el uso de tabique o tabicón con losa de concreto.

Colonia Universal. Es una Colonia de nueva creación que ha crecido muy rápido por su ubicación estratégica de diversos equipamientos urbanos y por su colindancia con las principales vías de comunicación que facilitan la accesibilidad de la población a los equipamientos urbanos como la Unidad Deportiva del PRI, del subsistema deportivo; recientemente se estableció una tienda de artículos de consumo el Super BBB, que se suma a los equipamientos urbanos del subsistema de comercio ya existentes, como la Bodega Aurrera, el depósito de refresco Coca Cola y puestos móviles de venta de comida muy concurridos por la población; y otros equipamientos urbanos del subsistema de recreación como el Lienzo Charro. En esta colonia hay muchos lotes todavía sin construir sus principales calles ya están pavimentadas, faltan alguna por pavimentar, sus habitantes en sus domicilios cuentan con luz, agua, drenaje, alumbrado público. La mayoría de las construcciones son de tabique o tabicón con loza de concreto. Hay una capilla del señor de la misericordia, y cada año le festejan.

Colonia independencia. Es una Colonia de nueva creación en donde se localizan dos aserraderos con venta de madera, al norte limita con la colonia Universal, al norte con la Ciénega, al este con la colonia Jardines del Sur y al oeste la carretera Nacional. México-Acapulco. Sus principales calles están pavimentadas el resto, pero si cuentan con energía eléctrica, agua potable, drenaje y alumbrado público. Predominan las viviendas construidas con tabique o tabicón con losa de concreto, de adobe con teja o lámina y madera con lámina.

Barrio o zona homogénea Jardines del Sur
Esta zona homogénea está integrada por la colonia Buenavista.

Colonia Buenavista. Esta Colonia se ubica en una ladera que tiene muy bonitas vistas a la población de Zumpango del Río, es una colonia de nueva creación en proceso de formación y consolidación, no tiene calles pavimentadas, todas son de

terracería, pero sus viviendas si tienen acceso a los servicios de agua potable, energía eléctrica, drenaje y alumbrado público. Predominan las viviendas construidas con tabique o tabicón con losa de concreto, de tabique o tabicón con teja y de madera con lámina.

Barrio o zona homogénea Santa María – Cazahuates

Esta zona homogénea está integrada por las colonias Santa María, Monte Sinaí y colonia San Juan Diego.

Colonia Santa María. Sus vías o calles principales de acceso están pavimentadas, pero faltan muchas por pavimentarse, en el centro de la colonia se ubica el llamado Poder Joven y un Convento Religioso (Imagen 7), hay casas de tabique o tabicón con loza de concreto, tabique o tabicón con teja o lámina, de madera con lamina, esta colonia cuenta con los servicios de agua, luz, drenaje y alumbrado público.

Imagen 7. Instalaciones de Poder Joven en la colonia Santa María (izquierda), instalaciones de Poder Joven (derecha) en la colonia Santa María, Zumpango del Río, Guerrero.



Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Colonia Monte Sinaí. Esta Colonia se encuentra en la parte posterior del cerro, donde se ubican las colonias de los Cazahuates y San Juan Diego. La vivienda se caracteriza por el uso de tabique o tabicón con lámina y madera con lámina; no tiene calles pavimentadas, pero si tienen alumbrado público; también cuentan con servicio de agua potable (Imagen 8), electricidad y drenaje.

Imagen 8. Depósito de agua (izquierda), calles y andadores de terracería (derecha) en la colonia Monte Sinaí, Zumpango del Río, Guerrero.



Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Colonia San Juan Diego. Esta colonia se encuentra detrás de la colonia Santa María, por su lado sur, donde la mayoría de sus calles no están pavimentadas, pero si cuentan con los servicios de agua potable, electricidad, drenaje y alumbrado público. Las viviendas se caracterizan por el uso de materiales de construcción como el tabique o tabicón con losa de concreto, de tabique o tabicón con lamina y de madera con lámina (Imagen 9).

Imagen 9. Calles de terracería (izquierda), tipología de vivienda (derecha) en la colonia San Juan Diego, Zumpango del Río, Guerrero.




Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Barrio o zona homogénea Santa Cecilia

Esta zona homogénea está integrada por la colonia Santa Cecilia, Rafael Romero y Cazahuates.

Colonia Santa Cecilia. Esta colonia se encuentra en una ladera, al sur limita con la colonia Rafael Romero, al norte con la Rubén Figueroa, al oeste con la colonia Santa María y al este con la colonia Carlos Sánchez Barrios. Cuenta con equipamiento urbano religioso: la Capilla Santa Cecilia (Imagen 10) cada 22 de noviembre los músicos de la localidad que son muchos van a la capilla a cantarle a la santa patrona de los músicos. Esta colonia cuenta con los servicios de agua, luz, drenaje y alumbrado público la mayoría de sus calles están pavimentadas, hay casa de tabique o tabicón con loza de concreto, de tabique o tabicón con lámina, de madera con lámina.

Imagen 10. Capilla de Santa Cecilia (izquierda), tipología de vivienda predominante en la colonia San Cecilia, Zumpango del Río (derecha)





Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Colonia Rafael Romero. Esta colonia es una ampliación o extensión de la colonia Santa Cecilia, donde la mayoría de sus calles no están pavimentadas, pero si cuentan con agua potable, electricidad, drenaje y alumbrado público. Cuenta con equipamiento urbano religioso: una capilla de San Judas Tadeo, La vivienda se caracteriza por el uso del tabique o tabicón con losa de concreto, de tabique o tabicón con lámina o de madera con lámina.

Colonia Los Cazahuates. Al sur de la colonia Rafael Romero está la colonia Cazahuates, de nueva creación por lo que pocas calles están pavimentadas, solamente una o dos que son los accesos principales. Esta colonia si cuenta con agua potable, electricidad y drenaje, con calles dotadas de alumbrado público. La vivienda se caracteriza por el uso de materiales de construcción como el tabique o tabicón para sus muros con losa de concreto; tabique o tabicón con lámina o madera con lámina (Imagen 11).

Imagen 11. Calles (derecha) y tipología de vivienda predominante (derecha) en la colonia Cazahuates, Zumpango del Río, Guerrero.





Fuente: archivo fotográfico de recorrido en campo, 2023.

Barrio o zona homogénea Niño Doctor – Carlos Sánchez Barrios

Colonia Carlos Sánchez Barrios. Por su ubicación y la topografía de su territorio, no se le ha podido dotar de servicios de agua potable y drenaje; aun cuando ya cuentan con electricidad, servicio gestionado por iniciativa de los habitantes de la colonia. La mayoría de sus calles no están pavimentadas, pero si cuentan con alumbrado público. La tipología de vivienda se caracteriza por la construcción con tabique o tabicón con losa de concreto, de tabique o tabicón con lámina o madera con lámina.

Y en lo que se refiere a la Periferia, ésta está integrada por los barrios o zonas homogéneas denominadas:

Barrio o zona homogénea Zona Industrial

Esta zona homogénea está integrada por dos unidades económicas, las instalaciones de una empresa de distribución y almacenamiento de gas LP y una fábrica de postes. Las vialidades de acceso a cada inmueble están pavimentadas, existe infraestructura para el alumbrado público y energía eléctrica.

Barrio o zona homogénea El Cristo – Zona Agrícola

Esta zona homogénea está integrada por dos equipamientos urbanos de alojamiento y recreación particulares aislados dentro de una zona agrícola, con muy baja densidad de población. Sus calles son de terracería y las viviendas se caracterizan por la construcción con tabicón y losa de concreto o lámina, existe infraestructura para el alumbrado público y energía eléctrica.

Barrio o zona homogénea Parque Ecológico Tepetlayo – La Ciénega

Esta zona homogénea está integrada por parcelas destinadas a las actividades agropecuarias, solo existen instalaciones relacionadas con el sector primario. Es una zona de recarga acuífera en la zona conocida como La Ciénega y el Parque Ecológico Tepetlayo.

Barrio o zona homogénea Zona de servicios – Bienes comunales – Campus UAGro:

Esta zona homogénea está integrada por parte de la colonia Santa María, en cuya parte más alta y plana del cerro llamado "El Tepetlayo", las autoridades municipales han construido las instalaciones de Seguridad Pública, Protección Civil, Tránsito Municipal. En esta zona las autoridades federales ya construyeron el cuartel de la Guardia Nacional; y a un costado se construyó también el boulevard Armando Chavarría Barrera que es una de las principales vías de cuatro carriles con alumbrado público de acceso a la colonia Santa María, viniendo por Chilpancingo y también para salir con rumbo a la capital del estado.

Barrio o zona homogénea Santa Sofía

Esta zona homogénea está integrada por un fraccionamiento que fue autorizado sin que haya cumplido con la introducción de infraestructura: agua, drenaje y electricidad; ni con la urbanización: pavimentación de calles, alumbrado público, banquetas y guarniciones; tampoco entregó las áreas de donación correspondientes a las áreas verdes (10% de la superficie del terreno) y a los equipamientos urbanos (10% de la superficie del terreno). Está ubicado en la ladera de un cerro por lo que presenta pendientes muy pronunciadas. Hasta la fecha los propietarios solamente han solicitado ante la CFE la electrificación del fraccionamiento aislado de la estructura urbana existente. Hasta el momento no hay habitantes, pero si hay propietarios que exigen Factibilidad de uso de suelo o cambio de uso de suelo de agrícola a forestal y de régimen de propiedad, de comunal a propiedad privada.

Barrio o zona homogénea Palo Morado

Esta zona homogénea está integrada por la colonia El Puente. La mayoría de sus calles no están pavimentadas, solo la calle principal, pero si cuentan con alumbrado público. La tipología de vivienda se caracteriza por la construcción con tabique o tabicón con losa de concreto, de tabique o tabicón con lámina o madera con lámina.

Barrio o zona homogénea Tabiquerías – Paso de Agua

Esta zona homogénea está integrada por la industria tabiquera más grande del municipio, que colinda con manantiales naturales, aún no explotados, que se encuentran bajo el control de las comunidades agrarias, fuente de abastecimiento de agua potable para los asentamientos humanos de la zona nororiente de la ciudad.

Barrio o zona homogénea El Moyo

Esta zona homogénea está integrada por un fraccionamiento que fue autorizado sin que haya cumplido con la introducción de infraestructura: agua, drenaje y electricidad; ni con la urbanización: pavimentación de calles, alumbrado público, banquetas y guarniciones; tampoco entregó las áreas de donación correspondientes a las áreas verdes (10% de la superficie del terreno) y a los equipamientos urbanos (10 % de la superficie del terreno).

Distribución de la actividad económica

El valor agregado censal bruto (VAC), permite dar una idea de las condiciones económicas por sector de actividad a escala municipal (Tabla 6 y Tabla 7) similar a la del PIB con datos de los Censos Económicos. El municipio cuenta con la contribución de diversos sectores que se dedican a actividades económicas, tanto del sector primario como la agricultura (Gráfica 1) y la ganadería; del sector secundario como las pequeñas manufacturas, como del sector terciario como el comercio y los servicios.

Tabla 6. Personal ocupado por actividad en los sectores secundario y terciario

Sector	Actividad económica	Unidades económicas	Personal ocupado total	Personal ocupado (%)	Valor agregado censal bruto (millones de pesos)	Valor agregado censal bruto (%)
11	Sector 11 Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	8	46	0.55	2.327	0.06
21	Sector 21 Minería	7	990	11.82	3575.116	89.56
22	Sector 22 Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	2	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
23	Sector 23 Construcción	2	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
31-33	Sector 31-33 Industrias manufactureras	1375	3021	36.06	95.881	2.40
43	Sector 43 Comercio al por mayor	41	164	1.96	64.979	1.63
46	Sector 46 Comercio al por menor	1087	2136	25.50	151.17	3.79
48-49	Sector 48-49 Transportes, correos y almacenamiento	2	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
51	Sector 51 Información en medios masivos	1	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
52	Sector 52 Servicios financieros y de seguros	1	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
53	Sector 53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	35	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
54	Sector 54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	9	19	0.23	0.395	0.01
56	Sector 56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	25	48	0.57	2.181	0.05
61	Sector 61 Servicios educativos	12	52	0.62	1.353	0.03
62	Sector 62 Servicios de salud y de asistencia social	51	179	2.14	4.323	0.11
71	Sector 71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	32	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
72	Sector 72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	364	868	10.36	40.579	1.02
81	Sector 81 Otros servicios excepto actividades gubernamentales	259	516	6.16	20.408	0.51
	Otros	0	338	4.03	33.185	0.83
	Total municipal	**3313**	**8377**	**100.00**	**3991.897**	**100.00**

Fuente: Censo Económico 2019 (INEGI, 2019).

La mayor cantidad de unidades económicas se encuentra en la cabecera municipal, y alrededor de ella también se encuentran localidades secundarias en términos económicos.

Tabla 7. Personal ocupado para las principales localidades.

Localidad	Unidades económicas	Personal ocupado	Superficie Urbanizada (Ha)	Densidad de Unidades económicas (unidades/Ha)
Balsas Sur	1	De 11 a 30	Sin datos	Sin datos
Colonia Filos Nukay	1	De 0 a 5	Sin datos	Sin datos
El Aserradero Viejo	1	De 0 a 5	Sin datos	Sin datos
El Balcaadero	1	De 11 a 30	Sin datos	Sin datos
El Carrizal	1	De 0 a 5	Sin datos	Sin datos
Huitziltepec	1036	De 11 a 30	56.023	979.977
La Tranca (La Uva)	2	De 251 a 252	Sin datos	3.728

Localidad	Unidades económicas	Personal ocupado	Superficie Urbanizada (Ha)	Densidad de Unidades económicas (unidades/Ha)
Mazapa	3	De 0 a 5	Sin datos	Sin datos
Mezcala	322	De 51 a 100	86.377	3.728
Milpillas	2	De 6 a 10	Sin datos	Sin datos
Plan de las Liebres	1	De 0 a 5	Sin datos	Sin datos
Puente Blanco	1	De 0 a 5	Sin datos	Sin datos
San Miguel Vista Hermosa	1	De 31 a 50	Sin datos	Sin datos
Tejería	15	De 11 a 30	Sin datos	Sin datos
Venta Vieja	3	De 6 a 10	Sin datos	Sin datos
Xochipala	260	De 31 a 50	65.059	3.996
Zumpango del Río	1995	De 251 a más de 251	260.315	7.663
Total	**3646**	**Si datos**	**590.312**	**6.176**

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI, 2023).

La mayor cantidad de unidades económicas dentro del municipio (Tabla 8, Tabla 9 y Tabla 10) se ubica en la cabecera municipal con 1995.

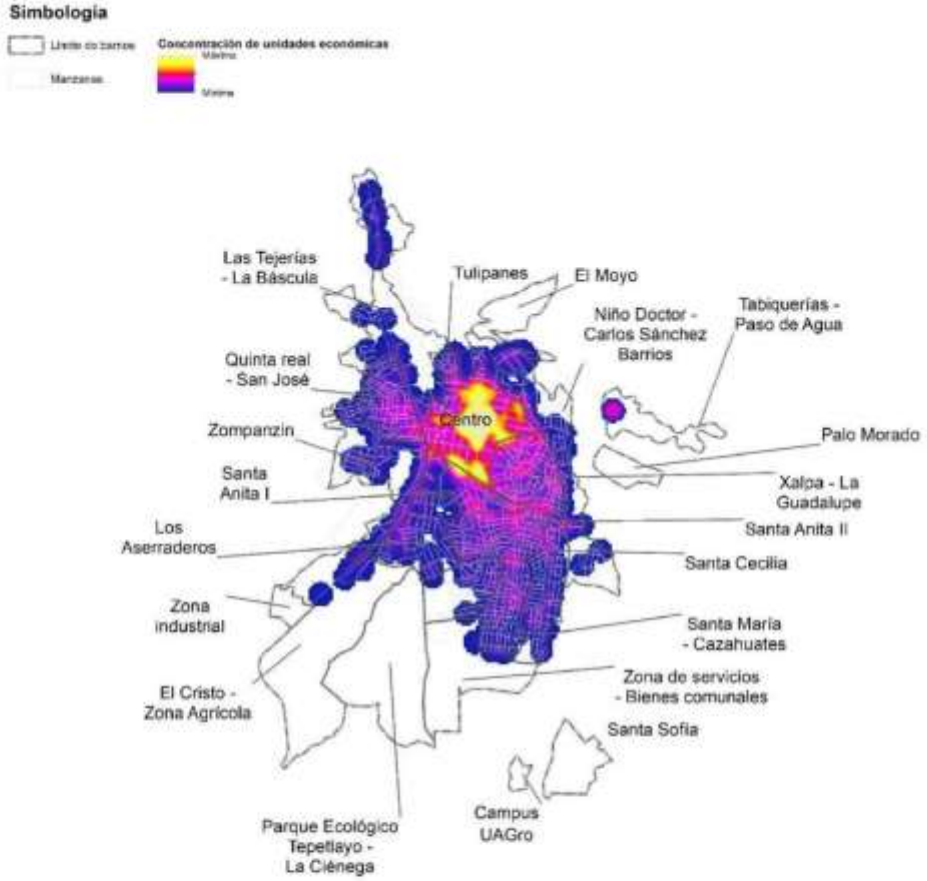
Tabla 8. Concentración de unidades económicas por zona homogénea para la cabecera municipal y alrededores

Zonas homogéneas	Unidades económicas (número)	Unidades Económicas (%)
Centro	1,037	51.67
El Cristo - Zona Agrícola	7	0.35
Jardines del Sur	19	0.95
Las Tejerías - La Báscula	29	1.44
Los Aserraderos	45	2.24
Niño Doctor - Carlos Sánchez Barrios	46	2.29
Sagrado Corazón de Jesús - San José	116	5.78
Santa Anita I	144	7.17
Santa Anita II	134	6.68
Santa Cecilia	49	2.44
Santa María - Cazahuates	67	3.34
Tabiquerías - Paso de Agua	15	0.75
Tulipanes	14	0.70
Xalpa - La Guadalupe	238	11.86
Zompantli	46	2.29
Zona de servicios - Bienes comunales	1	0.05
Total	**2,007**	**100.00**

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI, 2023).

En la Figura 7 se representan las mayores concentraciones de unidades económicas, es decir, donde existe un mayor número de ellas en una menor superficie, siendo evidente que la mayor concentración se da en la zona Alto - Conurbado.

Figura 7. Mapa de calor (concentración) de unidades económicas).



Fuente: elaboración propia con datos del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI, 2023).

Tabla 9. Distribución de las unidades económicas del sector secundario en Eduardo Neri, por localidad relevante. Fuente: elaboración propia con datos de INEGI 2019

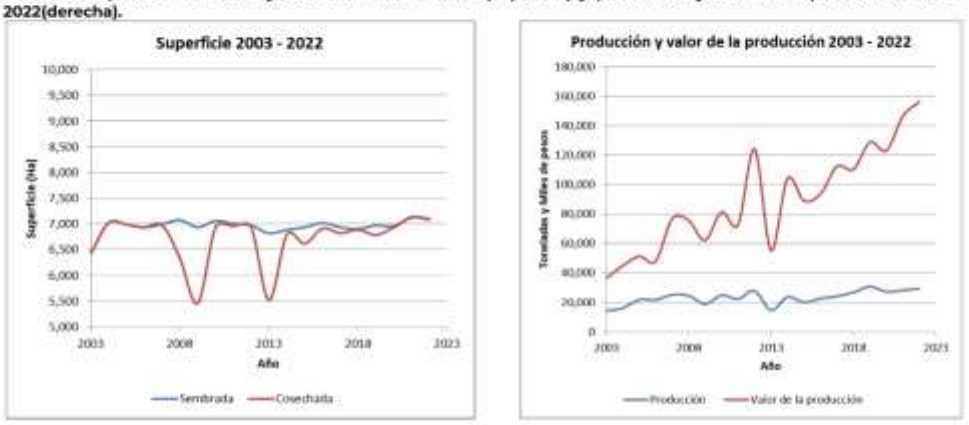
Clave	Actividad	Zumpango del Río	Xochipala	Huitzilapec	Mezcala	Puente Blanco
311	Industria alimentaria	299	45	64	19	1
313	Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles	4	0	670	0	0
314	Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir	6	17	15	0	0
321	Industria de la madera	11	4	12	2	0
322	Industria del papel	38	2	0	2	0

Tabla 10. Distribución de las unidades económicas del sector terciario en Eduardo Neri, por localidad relevante. Fuente: elaboración propia con datos de INEGI 2019.

Clave	Actividad	Zumpango del Río	Xochipala	Mezcala	Huitziltepec
461	Comercio al por menor de abarrotes, alimentos, bebidas, hielo y tabaco	396	60	84	115
463	Comercio al por menor de productos textiles, bisutería, accesorios de vestir y calzado	139	13	10	31
465	Comercio al por menor de artículos de papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal	86	10	15	10
722	Servicios de preparación de alimentos y bebidas	311	24	41	19
812	Servicios personales	91	8	14	9

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (INEGI, 2023).

Gráfica 1. Superficie sembrada y cosechada 2003 – 2022 (izquierda) y producción y valor de la producción 2003 – 2022(derecha).



Fuente: elaboración propia con datos de SADER – SIAP – SIACON.

Sistema Urbano Rural

Cabe recordar que el Sistema Urbano Nacional está conformado por ciudades de 15 mil y más habitantes vinculadas funcionalmente, donde cualquier cambio significativo en una de ellas genera alteraciones en el resto de las ciudades que lo integran. El SUN está integrado por diversos tipos de ciudades de acuerdo con el tamaño de población y a la interrelación que tienen con las ciudades contiguas o cercanas a cada una de ellas, clasificándolas en Ciudades tipo 1 (Ciudad central de una zona metropolitana), tipo 2 (ciudad que forma parte de una conurbación) y tipo 3 (ciudad o centro urbano cuya población es mayor a 15,000 habitantes). En el estado de Guerrero, de acuerdo al SUN (2018) se identifican dos zonas metropolitanas, Acapulco de Juárez (M12) y Chilpancingo-Eduardo Neri (M12.02) y la zona conurbada de Iguala (C12); la primera, la Zona Metropolitana de Acapulco donde la ciudad de Acapulco está clasificada como Ciudad tipo 1 (M12.01) y en la segunda, la Zona Metropolitana de Chilpancingo-Eduardo Neri, la ciudad central tipo 1 es la ciudad de Chilpancingo (M12.02), mientras que en la zona conurbada la ciudad principal es la ciudad de Iguala de la Independencia, clasificada como ciudad tipo 2. En el 2018, para integrar el nuevo Sistema Urbano Nacional (SUN, 2018), hubo una reclasificación de las ciudades, y modificaciones en la composición de las zonas metropolitanas, que pasaron de 59 a 74, integrando ciudades que forman parte de zonas conurbadas o estaban clasificados como centros urbanos. Con base en esta reclasificación, la localidad urbana de Zumpango del Río se integró a la Zona Metropolitana de Chilpancingo; sin embargo, no tiene asignada una tipología de ciudad dentro del SUN 2018, solamente clasifica a la ciudad de Chilpancingo como ciudad central de la zona metropolitana, tipo 1.

En la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) se establecieron Ejes Nacionales, Objetivos Prioritarios y las metas a seguir por parte de cada SUR (Tabla 11 y Tabla 12), cuya territorialización se fundamenta en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. En lo que respecta al ámbito regional, derivado del análisis funcional del territorio nacional, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) identificó que Guerrero forma parte de la Macrorregión Centro, integrada por cinco Sistemas Urbano Rurales (SUR), donde se identificó a Guerrero como parte del SUR denominado Centro IV (Acapulco-Chilpancingo), integrada por 4,083,270 habitantes que viven en las entidades federativas de Oaxaca, Estado de México[2] y Michoacán. El SUR Centro IV está integrado por una ciudad central, Acapulco, tres ciudades intermedias: Iguala de la Independencia, Chilpancingo de los Bravo y Ciudad Lázaro Cárdenas y una ciudad media, Zihuatanejo, y los centros urbanos complementarios de 81 municipios del estado de Guerrero, entre los que se encuentra Zumpango del Río identificado con la clave 12075, incluyendo a los 29 municipios de Oaxaca y 4 de Michoacán. En ese sentido, para cada SUR se realizó un diagnóstico en el que se señalan la metas que se encuentran por debajo del promedio nacional de cada SUR, y la tendencia deseable, ya sea descendente o ascendente esperada o deseable, por lo que se les designaron lineamientos generales y lineamientos regionales para lograr el ordenamiento territorial en cada macrorregión.

Debido a lo anterior, se requiere la identificación en el diagnóstico de los valores correspondientes a los temas con los que está vinculada cada meta, en el ámbito local, con la finalidad de determinar en qué medida contribuirá el municipio de Eduardo Neri en el cumplimiento de cada meta en la escala del Sistema Urbano Rural Centro IV. Se consideraron como más relevantes aquellos temas relacionados con las metas vinculadas con las atribuciones que tiene el Ayuntamiento en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, cuyos valores servirán de referencia, como parámetros para determinar en qué condiciones se encuentra el municipio de Eduardo Neri con respecto a los valores obtenidos para las ciudades que integran el SUR Centro IV. Tal es el caso de las metas con tendencia descendente esperada como: la Meta 3a. Equipamiento básico (16.39 %), Meta 3b. Equipamiento básico (32.21 %), Meta 14. Acceso universal a zonas verdes (32.33%), Meta 15. Comunidades sostenibles (58.58 %) y Meta 17. Ciudades compactas (18.93 %); y dentro de las metas con tendencia ascendente esperada se consideraron con mayor relevancia: la Meta 5. Equidad en la gestión territorial (43.43%), Meta 7. Equidad en la propiedad social (50.84 %), Meta 16. Movilidad sostenible (47.34 %), Meta 18. Instrumentos territoriales (15.65 %), Meta 19. Gestión integral de los residuos sólidos (2.5 %) y Meta 20. Instrumentos para la gestión de riesgos (1.74 %).

Tabla 11. Metas de la ENOT con tendencia descendente esperada para el SUR Centro IV.

Definición de la meta	Valor actual del SUR Centro IV por meta	Valor esperado en 2040 para el SUR Centro IV
Menor proporción de población urbana y rural que vive en condición de pobreza en todas sus dimensiones.	**Meta 1. Bienestar** (22.69%)	<50 % población urbana y rural que vive en condición de pobreza en todas sus dimensiones; y <22.1 % de habitantes tengan una carencia social e ingreso por debajo de la línea de bienestar social.
Incremento de cobertura territorial de equipamiento básico de salud.	**Meta 3a. Equipamiento básico** (16.39%)	<10% de la población con rezago en el acceso a los servicios de salud.
Incremento de cobertura territorial de equipamiento básico de educación.	**Meta 3b. Equipamiento básico** (32.21%)	100% de los niños y niñas tengan acceso a educación primaria y secundaria

[2] En el Anexo B de la ENOT no se señalan los municipios que forman parte de del SUR Centro IV (Acapulco-Chilpancingo).

Definición de la meta	Valor actual del SUR Centro IV por meta	Valor esperado en 2040 para el SUR Centro IV
Crecimiento sostenido de los ingresos de 40% de la población más pobre a una tasa superior a la media nacional.	**Meta 13 (sic Meta 12 ENOT). Brecha de desigualdad** (0.41 Promedio GINI)	Reducción de la desigualdad equivalente a 0.16 puntos en el índice Gini.
Acceso universal a zonas verdes, acceso a un espacio público y de calidad a una distancia razonable de su vivienda.	**Meta 14 (sic Meta 13 ENOT) Acceso universal a zonas verdes** (32.33%)	100% de la población.
Acceso a viviendas adecuadas y con servicios básicos, seguros y asequibles y mejoramiento de los barrios marginales.	**Meta 15 (sic Meta 14 ENOT) Comunidades sostenibles** (58.58%)	<50% con rezago social en la calidad y espacios de la vivienda, así como en los servicios básicos como drenaje, agua, energía eléctrica e internet.
Se generarán y reforzarán políticas públicas encaminadas a recuperar la función social del suelo y generar una urbanización inclusiva, sostenible y participativa.	**Meta 17 (sic Meta 16 ENOT) Ciudades compactas** (18.93%)	Mejorando la ocupación del suelo a través del aprovechamiento del suelo intraurbano, reduciendo a 9% la proporción de solares urbanos baldíos.
Gestión sostenible de todos los tipos de bosques, impulsando acciones para disminuir considerablemente la pérdida de ecosistemas, disminuyendo la tasa de deforestación registrada en el periodo 2004-2014 (0.236%)	**Meta 23 (sic Meta 22 ENOT) Protección de bosques** (9.43%)	<0.236% tasa de deforestación para el periodo 2020-2040 y =0% para 2040, recuperando los bosques degradados e incrementando la forestación y la reforestación.

Fuente: elaboración propia con base en datos de CONAPO y SEDATU, 2018.

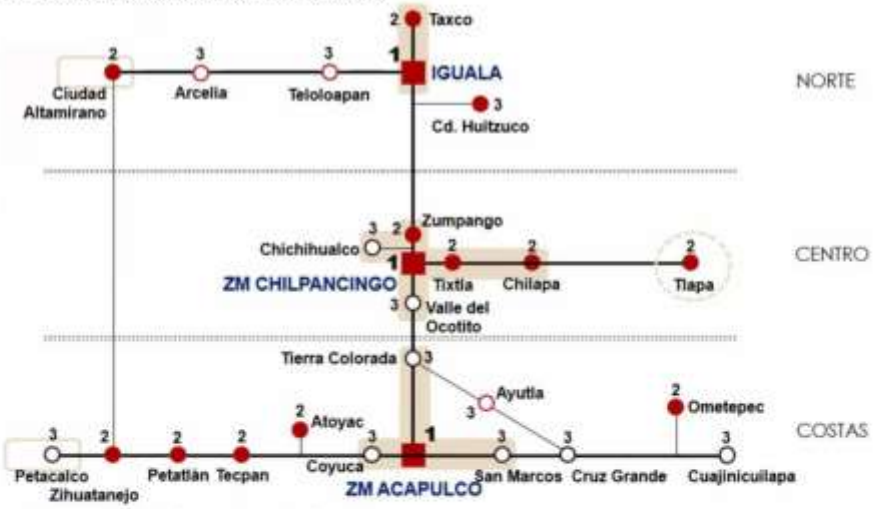
Tabla 12. Metas de la ENOT con tendencia descendente esperada para el SUR Centro IV.

Definición de la meta	Valor actual del SUR Centro IV por meta	Valor esperado en 2040 para el SUR Centro IV
El rendimiento del suelo con destino agrícola, un recurso escaso y lo será gradualmente aún más en el futuro lo que representa una amenaza para la seguridad alimentaria.	**Meta 2. Eficiencia productiva agrícola** (0.01 Ton/Ha)	>40% la producción agrícola, evitando la expansión de las tierras con estos fines.
Número de jóvenes y adultos con las competencias necesarias, en particular técnicas y profesionales, para acceder al empleo, al trabajo formal y al emprendimiento.	**Meta 4. Educación para mejores oportunidades** (21.56 %)	>50% de los habitantes mayores de 15 años con educación media superior y superior.
Participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo en los niveles decisorios en materia de Ordenamiento Territorial, urbano, ambiental y de gestión de riesgos.	**Meta 5. Equidad en la gestión territorial** (43.43 %)	Se reducirá el déficit en la participación de las mujeres en la gestión del territorio y se alcanzará una proporción similar a 50% de mujeres en las instancias de gobierno encargadas de la gestión territorial en todos los municipios.
Reformas que otorguen a las mujeres igualdad de oportunidades de acceso a la propiedad social.	**Meta 7 (sic Meta 6 ENOT) Equidad en la propiedad social** (50.84 %)	Reformas antes del 2040
Reformas que otorguen a las mujeres igualdad de oportunidades para el acceso a un empleo formal.	**Meta 8 (sic Meta 7) Equidad en la economía** (79.51 %)	Reformas antes del 2040
Crecimiento económico per cápita de conformidad con las circunstancias nacionales.	**Meta 9 (sic Meta 8 ENOT)** Economía incluyente (1.63 %)	Crecimiento del PIB de, al menos, 4% anual.
Crecimiento y fortalecimiento del desempeño de MiPYMES.	**Meta 10 (sic Meta 9 ENOT)** Economía local (0.14 Macro unidades económicas/1,000 PEA)	>30% de las micro, pequeñas medianas y macro unidades económicas logren un crecimiento y fortalezcan su desempeño
Líneas de investigación tecnológica, de ciencias exactas, naturales y sociales.	**Meta 11 (sic Meta 10 ENOT)** Investigación aplicada (11 Unidades de actividades de investigación)	Duplicado en número y en la cantidad de personas que trabajan en investigación.
Sector manufacturero e innovación para incrementar capacidad actual	**Meta 12 (sic Meta 11 ENOT)** Innovación e Industria (87 unidades de actividades de industria/innovación)	Incremento en la competitividad y uso más sostenible de los recursos.
Acceso a sistemas de transporte será seguro, asequible, accesible y sostenible para todos. Se buscará la integración de los sistemas de transporte considerando la escala geográfica, los medios y los modos.	**Meta 16 (sic Meta 15 ENOT)** Movilidad sostenible (47.34 %)	Ampliación del transporte público, logrando una satisfacción el servicio superior a 80% en sus usuarios.
Instrumentos de Ordenamiento Territorial. Aumentará el número de ciudades y asentamientos humanos que implementan políticas, planes y programas integrados para promover la inclusión y el uso eficiente de los recursos naturales	**Meta 18 (sic Meta 17 ENOT)** Instrumentos territoriales (15.65 %)	>=60% de los municipios del país cuenten con programas e instrumentos de OT, urbana, gestión del suelo y ordenamiento ecológico.
Reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades en 2040.	Meta 19 (sic Meta 18 ENOT) Gestión integral de los residuos sólidos (2.5 %)	Impulso de una economía circular y prestando especial atención a la calidad del aire y a la gestión de los residuos

Definición de la meta	Valor actual del SUR Centro IV por meta	Valor esperado en 2040 para el SUR Centro IV
		sólidos y de otro tipo de contaminantes en 80% de los municipios
Fortalecer la capacidad de adaptación a los riesgos de desastre relacionados con fenómenos naturales de origen hidrometeorológico y geológico.	**Meta 20 (sic Meta 19 ENOT)** Instrumentos para la gestión de riesgos (1.74 %)	100 % de los municipios que conforman el territorio nacional contarán con instrumentos de OT con componentes de GIR, reconocerán la vulnerabilidad social de mujeres, niños, niñas, personas adultas mayores y con discapacidad, e incorporarán medidas relativas al cambio climático en sus políticas.
Preservar la biodiversidad, impulsando acciones tendientes a la protección y conservación, al restablecimiento y uso sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas interiores de agua dulce, así como a los servicios ecosistémicos que proporcionan.	**Meta 21 (sic Meta 20 ENOT)** conservación de ecosistemas continentales (16.48 km²)	Mantener al menos una superficie ecosistémica de 1,356,500 km2 -97.9 % de la superficie actual-, particularmente una superficie de 939,629 km2 de bosques, selvas y manglares, priorizando el mantenimiento de los corredores biológicos que permiten el flujo de especies entre diferentes ecorregiones y sistemas naturales.
Cumplimiento de la meta 11 de Aichi del Convenio de Diversidad Biológica para cada uno de los SUR que componen el territorio de nuestro país, reduciendo el sesgo geográfico y ecológico de la superficie protegida actual y aumentando la posibilidad de la conservación de especies en riesgo o endémicas.	**Meta 22 (sic Meta 21 ENOT)** Protección de ecosistemas prioritarios (1.25 K)	La superficie de ANP aumentará considerablemente (155,000 km²) en áreas prioritarias para la conservación.
Promover la gestión sostenible de todos los tipos de bosques, impulsando acciones para disminuir considerablemente la pérdida de ecosistemas.	**Meta 23 (sic Meta 22 ENOT)** Protección de bosques	Disminuir la tasa de deforestación registrada en el periodo 2004-2014 (0.236 %) a, por lo menos, la mitad para el periodo 2020-2040.

Fuente: elaboración propia con base en datos de CONAPO y SEDATU, 2018.

Figura 8. Sistema de ciudades del estado de Guerrero.



Fuente: SDUOPOT a partir del Sistema Urbano Nacional, 2018.

En la escala estatal, se estructuró el Sistema de Ciudades del estado de Guerrero (Figura 8), en el que se identifica a Zumpango del Río como una ciudad tipo 2, contigua a Chilpancingo, ciudad central de la Zona Metropolitana de Chilpancingo, clasificada como ciudad tipo 1, que funcionalmente está vinculada con la Zona Metropolitana de Acapulco y la Zona Conurbada de Iguala, quienes a su vez fungen como ciudades centrales de los municipios metropolitanos o conurbados y de los centros urbanos y rurales que se distribuyen en las 8 regiones que estructuran el estado de Guerrero. De acuerdo con el Sistema Urbano Rural estatal la Zona Metropolitana de Chilpancingo tiene influencia no solo en Zumpango del Río, cabecera municipal de Eduardo Neri, sino en Tixtla de Guerrero y Chilapa, ciudades clasificadas como tipo 2 ubicadas al oriente de la ciudad central; sin olvidar

que Tlapa, aun cuando exista una gran separación física, funcionalmente tiene mayor vinculación con la Zona Metropolitana de Chilpancingo que con otra ciudad central. Zumpango del Río (ubicada al noroeste de Chilpancingo) está clasificada como ciudad tipo 2, que a su vez se comunica al poniente con Chichihualco y al sur con Valle del Ocotito, ambas ciudades clasificadas como tipo 3. En este contexto podemos identificar como la Región Centro es la columna vertebral y el corazón del Sistema Urbano Rural del estado de Guerrero ya que las ciudades centrales de la Zona Metropolitana de Acapulco y de la Zona conurbada de Iguala tienen un vínculo directo con Chilpancingo, pues ambas ciudades son concentradoras de bienes y servicios para las localidades de las 8 regiones en las que se divide el territorio de Guerrero.

Zumpango del Río forma parte de la Zona Metropolitana de Chilpancingo, cuyo territorio está normado por el Programa de Zona Metropolitana de Chilpancingo y/o Plan de Desarrollo Metropolitano de Chilpancingo, donde la localidad de Zumpango del Río está clasificada como una localidad urbana media. El Sistema Urbano Rural Metropolitano fue definido como un espacio de alta competencia productiva en bienes, servicios y conocimiento, que cuenta con población calificada y especializada, así como con infraestructura que facilita el intercambio de mercancías e información. Esta definición, se basó en la Regionalización Funcional de México (2015) construida a partir de las redes de circulación, flujos de personas, bienes e información económica y social con la finalidad de determinar estructuras económicas caracterizadas por convergencias de interacciones de diferentes órdenes entre la población y sus fuentes de empleo. De acuerdo con el Plan antes mencionado, el SUR de Chilpancingo se compone por 15 municipios, entre los cuales se encuentra Eduardo Neri, cuya población representa el 8.7% de la población del SUR, conectado con Chilpancingo mediante la carretera 95. Dentro del Sistema Urbano Rural (SUR) de Chilpancingo, la ciudad de Zumpango del Río está ubicada en la zona equivalente a los 30 minutos de tiempo de recorrido, a partir de la ciudad de Chilpancingo de los Bravo; mientras que las tres localidades urbanas de Eduardo Neri: Xochipala, Mezcala y Huitziltepec se localizan dentro de las zonas correspondientes a los 90 y 60 minutos de tiempo de recorrido a partir de la ciudad de Chilpancingo, respectivamente. De lo anterior se infirió que el SUR de Chilpancingo se caracteriza por la dispersión de su población en la zona de influencia, 53.6 % representada por la población urbana y 46.2 % por la población rural.

52

En el Programa de Zona Metropolitana de Chilpancingo y/o Plan de Desarrollo Metropolitano de Chilpancingo se hace referencia al criterio de clasificación de localidades basado en la propuesta del INAFED[3], fundamentada en las características de cada localidad: actividades económicas predominantes y grado de concentración o dispersión de la población. Con base en esa clasificación, las localidades de Eduardo Neri se clasificaron en: rurales (Hasta 2,499 Hab), semiurbanas, (Hasta 9,999 Hab) urbanas pequeñas (Hasta 14,999 Hab), urbanas medias (Hasta 99,999 Hab), urbanas grandes (Hasta 999,999 Hab) y urbanas muy grandes (Más de 1,000,000 Hab). La cabecera municipal entra en el rango de ciudad urbana media, cuya población se estima en 27,944.00 Hab; Mezcala, Huitziltepec y Xochipala en el rango semiurbano, cuya población se estima en 13,632 Hab; y el resto de las 40 localidades se clasifican como rurales, cuya población se estima en 11,612 Hab, de las cuales destacan Carrizalillo y Amatitlán, ambas clasificadas como Centros Integradores de Servicios Básicos Rurales (CISBAR) o ciudades de 5to Nivel.

[3] Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal.

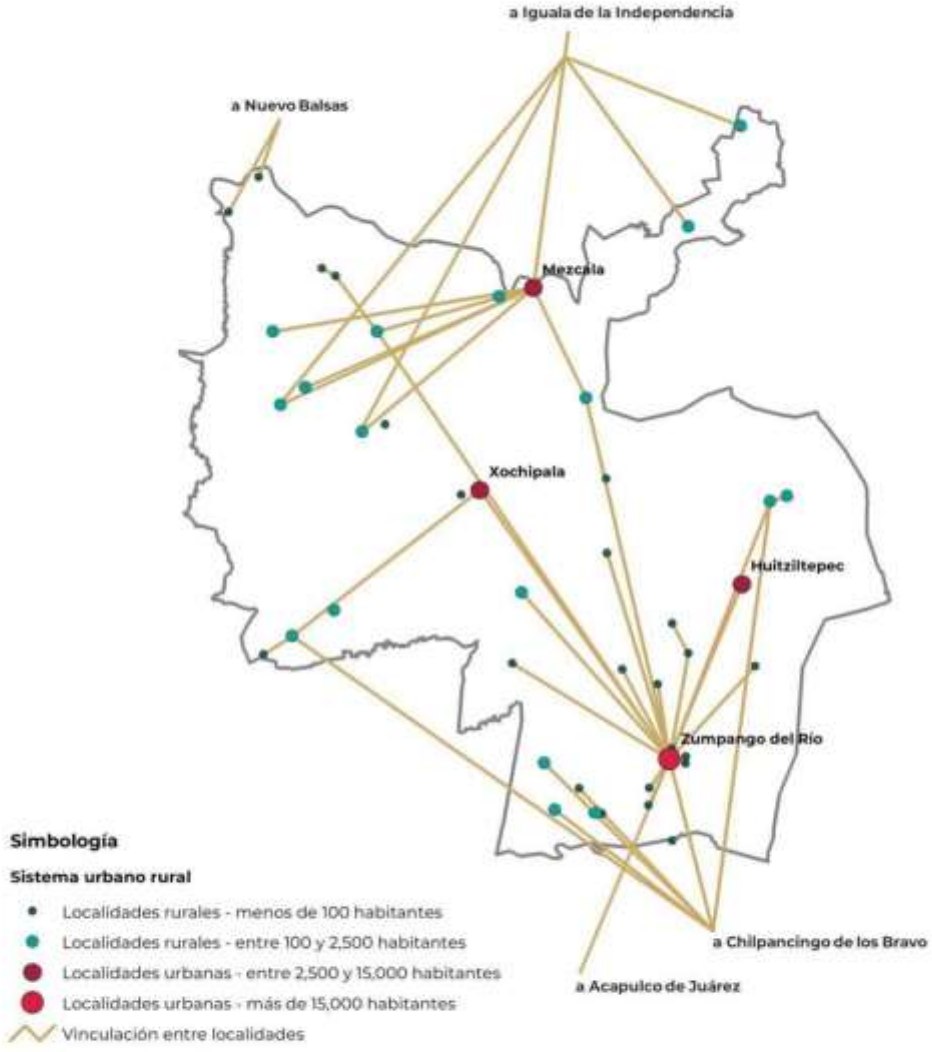
Imagen 12. Sistema Urbano Rural (SUR) del municipio de Eduardo Neri, Guerrero generado en el Taller "Diagnóstico "de participación ciudadana.



Fuente: elaboración propia con base en el Taller "Diagnóstico", 2023.

En ese contexto, el Sistema Urbano Rural del municipio de Eduardo Neri (Figura 9 e Imagen 12) se estructuró considerando la vinculación manifestada durante los Talleres de "Prioridad de las personas" y de "Diagnóstico" así como el número de habitantes registrados en cada localidad urbana y rural con las que se mantienen vínculos funcionales, ubicadas dentro del territorio municipal o fuera de él. De tal ejercicio de participación ciudadana se desprende que la ciudad de Zumpango del Río es el principal atractor de población, que se desplaza por diferentes motivos, abastecimiento de alimentos, productos, bienes y servicios, para recibir atención a servicios de salud, educación, financiaros y de recreación, incluso para realizar trámites administrativos.

Figura 9. Sistema Urbano Rural (SUR) del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Por lo contrario, también se identificó el desplazamiento fuera del municipio para acceder a proyectos, bienes y servicios, en particular en el sector salud y de educación, para realizar trámites administrativos ante el gobierno o instituciones financieras, y para desempeñar sus actividades laborales; entre los principales destinos destacan la ciudad de Chilpancingo, Iguala, Zihuatanejo y Acapulco, entre otras ciudades costeras del estado de Guerrero. Un ejemplo, es la población de Ameyaltepec y de Ahuelicán quienes se desplazan a través del servicio público directamente hasta Acapulco, Iguala o Cancún como destino final, para distribuir o vender sus productos de manufactura artesanal (papel amate, collares y alfarería); mientras que sus productos agrícolas: maíz, jitomate y chile, semillas de calabaza los distribuyen en Chilpancingo y en Zumpango del Río. Otro ejemplo es el desplazamiento de la población de Tlanipatla y de Axaxacualco, dedicados principalmente a la producción de mezcal y que distribuyen en la ciudad de Chilpancingo; mientras que la población de Huitziltepec se desplaza para distribuir y vender en Chilpancingo sus productos agrícolas: Maíz, jitomate, chile, semillas de calabaza y magueyes (mezcal). En el caso de Xochipala y de Huitziltepec, solamente son atractoras de la población que habita en las localidades aledañas, para abasto de productos, bienes y servicios básicos, y fungen como ciudad de paso para la población que se desplaza desde sus localidades hasta la cabecera municipal, mediante el transporte público, para obtener servicios más especializados.

En el caso de Carrizalillo y La Tranca (La Uva), ubicada a un lado de la zona minera más grande del municipio, la población se desplaza hacia Mezcala para acceder a bienes y servicios. Otras localidades como: Tres Cruces, El Miraval y La Laguna, son localidades donde se produce mezcal mediante alambiques, su población se desplaza directamente mediante el transporte público hasta Chilpancingo, convirtiéndose en ciudades de paso, durante su trayecto, Xochipala y a Zumpango del Río. Otras localidades rurales, resultan ser atractores de población por razones comerciales como Venta Vieja, por la elaboración y venta de muebles manufacturados con base en cacto sahuaro, productos que se comercializan en Chilpancingo; Milpillas, y la zona sur de la localidad es una fuente segura de materiales pétreos, arena y grava, para la industria de la construcción; y la Fuente, donde se elaboran diversos tipos de piñatas, y que se distribuyen en Zumpango del Río o en Chilpancingo. La misma cabecera municipal, Zumpango del Río es atractor de población por motivos gastronómicos, la producción de quesos.

El otro polo de atracción a escala municipal es la localidad urbana de Mezcala, ubicada en el extremo norte del municipio, ciudad que atrae a la población de las localidades ubicadas en la región norte de Eduardo Neri sino a la población de las localidades sureñas de los municipios colindantes con Eduardo Neri como Cuetzala del Progreso, Cocula, Tepecoacuilco de Trujano, Iguala de la Independencia y Huitzuco de los Figueroa, ya que la calidad de los bienes y servicios es similar al de la cabecera municipal, gracias al apoyo de las empresas mineras en la renovación de su estructura urbana, además de especializarse en la venta de productos pesqueros como la mojarra y el bagre.

Como resultado, se integró un Sistema Urbano Rural (Tabla 13) integrado por una ciudad de 3er Nivel, Zumpango del Río, cuya población en 2020 se registró en 27,944 habitantes, en virtud de que funge como ciudad pequeña, mayor a 15 mil habitantes y menor de 300 mil, es una ciudad de Articulación Regional (CAR) que pertenece a una zona metropolitana y tiene un papel importante de conexión y complemento de la Zona Metropolitana de Chilpancingo, dependiendo de la ciudad central, la capital de la entidad federativa, ya que cubre regiones que no tienen en su territorio localidades directamente conectadas con la zona metropolitana. Zumpango del Río, entra en la categoría de ciudades que conectan, complementan y apoyan las actividades realizadas en los Sistemas Urbano Rurales (SUR) y que tienen la capacidad de producir población con educación media, la cual puede acceder a educación calificada y especializada ofrecida en localidades de mayor rango como Chilpancingo. En un siguiente nivel, se identificaron tres ciudades del 4to Nivel (CISBaU) cuya población es menor a 15,000 habitantes, Mezcala, Huitziltepec y Xochipala, que suman en total 13,632 habitantes; estas ciudades fungen como Centros Integradores de Servicios Básicos Urbanos (CISBaU) sin servicios especializados, pero con capacidad productiva; además tienen la capacidad de producir población con educación básica, la cual puede acceder a educación media superior, ofrecida en localidades de mayor rango como la cabecera municipal o en Chilpancingo (Figura 9).

En el municipio también se identificaron diecisiete localidades rurales clasificadas como ciudades de 5to Nivel (CISBaR) cuya población es mayor a los 100, pero menor a los 2,500 habitantes, cuya población suma 10,892 habitantes. Estas localidades fungen como Centros Integradores de Servicios Básicos Rurales (CISBaR) que articulan la oferta de servicios educativos, de salud y de abasto básicos a los cuales pueden acudir los habitantes de poblaciones dispersas, ubicadas alrededor de ellas, para recibir los primeros niveles de atención. Su función consiste en ser un facilitador de servicios, así como un canalizador de la población hacia servicios más especializados ubicados en localidades de mayor rango como Mezcala, Huitziltepec y Xochipala o Eduardo Neri y Chilpancingo. Adicionalmente, se identificaron veinticinco ciudades de 5to Nivel (CISBaR) cuya población es menor a los 100 habitantes, cuya población en total suma 720 habitantes.

Tabla 13. Sistema Urbano Rural (SUR) del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Clasificación de ciudades	No.	Nombre de la localidad	Población total
Ciudad 3er Nivel (SUBSUR)	1	**Zumpango del Río**	**27,944.00**
Ciudad 4to Nivel CISBaU menor a 15,000 Hab	1	Mezcala	5654
	2	Huitziltepec	4534
	3	Xochipala	3444
Ciudad 5to Nivel CISBaR mayor a 100 Hab y menor a 2,500 Hab	1	Carrizalillo	1533
	2	Tlanipatla	1507
	3	Axaxacualco	1391
	4	Amatitlán	1100
	5	Ameyaltepec	1048
	6	El Palmar	959
	7	Ahuelicán	695
	8	El Miraval	433
	9	Papalotepec	417
	10	Jalapa	337
	11	La Laguna	336
	12	Tenantla	287
	13	Tepehuaje	269
	14	Mazapa	154
	15	Plan de las Liebres	154
	16	Nuevo Balzamar	151
	17	Colonia Filos Nukay	121
Ciudad 5to Nivel CISBaR menor a 100 Hab	1	Venta Vieja	100
	2	Colonia Virgen de Guadalupe (Pico de Oro)	90
	3	Balsas Sur	85
	4	El Platanal	63
	5	Tres Cruces	56
	6	San Miguel Vista Hermosa	55
	7	El Caracol	53
	8	Localidades de una vivienda	41
	9	Tejería	26
	10	Colonia el Puente	22
	11	Mancilla	22
	12	Localidades de dos viviendas	21
	13	La Ciénega Uno	13
	14	La Primavera [Fraccionamiento]	13
	15	Azteca	11
	16	Tecomapa	8
	17	La Tranca (La Uva)	8
	18	Tepexco	7
	19	El Toronjil [Fraccionamiento]	5
	20	Rancho Escondido	4
	21	Las Trojas	4
	22	Tequiahua	4
	23	Rancho Acayahualco	3
	24	Milpillas	3
	25	El Cristo	3
		Total	**53,188**

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2020.

Estructura demográfica y segregación espacial de las personas

El municipio de Eduardo Neri alberga aproximadamente el 1.5 % de la población guerrerense, contando con un total de 53,126 habitantes (INEGI en 2020). En las últimas décadas, ha experimentado un destacado crecimiento, incrementando su población en un 61 % desde 1990 y registrando un aumento del 15.1 % desde 2010. A pesar de ello, se ha observado una paulatina disminución en la tasa de crecimiento poblacional en cada década: del 0.21 entre 1990 y 2000, del 0.15 entre 2000 y 2010, y del 0.15 entre 2010 y 2020, evidenciando claramente una desaceleración en su crecimiento. Aunque un número considerable de 1,728 personas se han mudado desde otras regiones hacia el municipio de Eduardo Neri, es principalmente el crecimiento de la población local lo que ha propiciado el aumento en el número de habitantes.

El municipio presenta una estructura demográfica que se caracteriza por una pirámide poblacional progresiva, lo que significa que la base de la pirámide es más ancha que la parte superior. Esto indica que el municipio goza de un significativo bono demográfico. La edad mediana de la población es de 26 años, cuenta con aproximadamente el 39.4% de la población total siendo menor de edad. Por otro lado, los adultos mayores de 65 años representan solo el 7.6% de los habitantes de Eduardo Neri (INEGI, 2020). El municipio presenta una relación de 93.9 hombres por cada 100 mujeres, lo que implica que el 52% de la población está compuesta por mujeres, según los datos del INEGI para el año 2020. Es relevante señalar que ha habido un ligero cambio en la proporción por géneros en las últimas tres décadas. En 1990, las mujeres representaban el 51% de la población. Este cambio en la distribución de género puede influir en diferentes aspectos de la vida en el municipio, como la participación de las mujeres en la toma de decisiones, la equidad de género y las necesidades específicas de salud y educación (Tabla 14).

En la actualidad el 78.3 % de la población del municipio, se encuentra distribuida en cuatro áreas urbanas principales: Zumpango del Río, Mezcala, Huitziltepec y Xochipala, todas con una población mayor a 2,500 habitantes. Cabe destacar que la mayor concentración de habitantes del municipio, equivalente al 52.6 %, reside en la cabecera municipal (INEGI, 2020). El resto de la población (21.7 %), que asciende a 25,182 habitantes, reside en un total de 45 localidades, de las cuales 22 localidades tienen menos de 100 habitantes. Entre las localidades rurales más destacadas se encuentran Carrizalillo, Tlanipatla, Axaxacualco, Amatitlán y Ameyaltepec, todas con una población superior a 1,000 habitantes.

Tabla 14. Población total y tasa de crecimiento (2000, 2010 y 2020) por localidad urbana y rurales mayores a 1,000 habitantes.

Localidad	Población 2000	Población 2010	Población 2020	Porcentaje municipal 2020 (%)	T.D.C. (2000-2010)	T.D.C. (2010-2020)
Zumpango del Río	20,112	24,719	27,944	52.6	0.23	0.13
Mezcala	2,717	3,763	5,654	10.6	0.38	0.5
Huitziltepec	4,203	4,513	4,534	8.5	0.07	0
Xochipala	3,591	3,620	3,444	6.5	0.01	-0.05
Total	30,623	36,615	41,576	78.3	0.2	0.14
Carrizalillo	803	1,200	1,533	2.9	0.49	0.28
Tlanipatla	1,206	1,276	1,507	2.8	0.06	0.18
Axaxacualco	1,105	1,331	1,391	2.6	0.2	0.05
Amatitlán	980	363	1,100	2.1	-0.64	2.03
Ameyaltepec	881	951	1,048	2.0	0.08	0.1
Total	4,975	5,121	6,579	12.4	0.03	0.28

T.D.C. = Tasa de crecimiento

Fuente: elaboración propia a partir de INEGI, 2000, 2010 y 2020.

Dentro del entorno urbano de la cabecera municipal, los barrios situados en el corazón de la ciudad concentran la mayor proporción de la población de Zumpango del Río, totalizando 18,058 habitantes (equivalente al 64.6 % del conjunto urbano). Estos barrios, a saber, son Centro con 7,148 habitantes, Xalpa-La Guadalupe con 5,595 y Santa Anita II con 3,882 residentes, estos barrios ostentan el título de los más densamente poblados.

En contraste, las áreas periféricas y los barrios externos al núcleo urbano albergan una población de 9,986 habitantes (representando el 35.4 % de la población total). Entre estos, los barrios con mayor población son Sagrado Corazón de Jesús-San José con 2,289 habitantes y Santa María-Cazahuates con 1,613 habitantes. Es importante señalar que, a pesar de que ciertos

barrios no presentan población de acuerdo con los datos censales, existen viviendas en estas zonas, muchas de las cuales carecen de registro en el censo debido a su carácter irregular. No obstante, la densidad poblacional en estas áreas se mantiene considerablemente baja. Además, en términos de densidad de población, el barrio Xalpa-La Guadalupe se erige como el más densamente poblado, albergando 188 habitantes por hectárea. Le siguen el centro de la ciudad con 146 habitantes por hectárea y Santa Anita II con 138 habitantes por hectárea. Cabe mencionar que estos barrios se encuentran en la ciudad interna, y esta densidad se debe en gran medida a su posición céntrica y a su acceso privilegiado a los servicios públicos, lo cual impulsa la migración de los habitantes de la periferia hacia el centro de la ciudad.

En el municipio de Eduardo Neri, se puede evidenciar claramente una marcada disparidad en el desarrollo entre sus diversas localidades y barrios. Es notable que aquellos lugares con una mayoría de población indígena son los que experimentan mayores rezagos y condiciones de marginación. Este panorama tiene un impacto significativo en la calidad de vida de este grupo de personas que históricamente ha sido relegado. Según los datos del INEGI del año 2020, en Eduardo Neri se contabilizan 7,128 personas mayores de tres años que son hablantes de alguna lengua indígena, lo cual representa el 13.4% de la población total. Asimismo, se registra un total de 9,507 personas que viven en hogares indígenas, lo que equivale al 17.9% de la población municipal.

El 73 % de la población indígena, se distribuye principalmente en tres localidades, Huitziltepec, Tlanipatla y Ameyaltepec, además, siete localidades cuentan con más de 50 % de población indígena, destacando Ameyaltepec donde el 100 % de los 1,048 habitantes corresponde a personas indígenas, otra comunidad importante es Huitziltepec (Tercera comunidad más poblada) donde se concentran 4,426 personas son indígenas (97.6 % de su población), también son importantes Ahuelican con 689 personas indígenas (99.1 % de su población), Venta Vieja con 92 personas (92 % de su población) y Tlanipatla con 1,464 (97.1 % de su población) personas indígenas.

De igual forma, es relevante mencionar que la cabecera municipal alberga la cuarta mayor concentración de personas indígenas, contabilizando un total de 758 individuos. Esta cifra representa el 2.7 % de la población total de la cabecera. Adicionalmente, la mayor cantidad de población indígena dentro del municipio se ubica principalmente en la zona urbana interna, especialmente en los barrios de Centro, Xalpa-La Guadalupe, Santa Anita II y Santa Anita I. En conjunto, estos barrios albergan el 44.5 % de la población indígena de la cabecera municipal. Sin embargo, en estas áreas, la población indígena únicamente constituye el 1.9 % del total de sus habitantes. Por otro lado, la colonia que presenta el mayor porcentaje de población indígena es El Cristo-Zona Agrícola, con un 10.3 %. Es importante destacar que esta colonia es de pequeñas dimensiones y cuenta con tan solo 78 habitantes. En contraste, resulta más significativo el caso de Sagrado Corazón de Jesús-San José, que alberga a más de 2,000 habitantes y presenta un porcentaje de población indígena de 3.9 %.

Otro grupo minoritario e históricamente relegado está constituido por la población afromexicana, con un total de 3,431 personas que se auto reconocen como tal en Eduardo Neri (6.5 % de la población municipal). La localidad con un mayor número de personas con población afromexicana es Zumpango del Río, con un total de 2,147personas pertenecientes a este grupo, mientras que otras localidades urbanas como Tejería, destacan con un 53.8 % de su población que se identifica como parte de este grupo minoritario, sin embargo, esta localidad solo cuenta con 14 habitantes, si buscamos la localidad con más de 1,000 habitantes y mayor porcentaje de población afrodescendiente esta sería Axaxacualco con 1,391 habitantes y 38.5 % de población afromexicana.

Dentro de la ciudad, el barrio que alberga la mayor población de origen afromexicano es la colonia Centro, representando un 38.2 % del conjunto de personas afromexicanas en la cabecera municipal. No obstante, esta cifra internamente equivale al 10.4 % de la población total de la colonia. Por otro lado, la colonia que presenta la proporción más alta de personas afrodescendientes es Santa María-Cazahuates, con un 13 % de su población total. Además, esta colonia cuenta con una población de más de 1,000 residentes, lo que la convierte en la de mayor relevancia en términos de población afrodescendiente.

Se identifica que el 24.4 % de los habitantes del municipio de Eduardo Neri corresponde a estos dos grupos minoritarios, históricamente vulnerados en Guerrero y el territorio nacional. Dentro del área urbana central, al considerar la población indígena y afrodescendiente en conjunto, se identifica que cuatro colonias concentran el 69.6 % de estas minorías. Estas colonias son Centro, Santa Anita II, Santa María-Cazahuates y Santa Cecilia. No obstante, en estas mismas colonias, a nivel interno, estos grupos minoritarios únicamente conforman el 12.9 % de la población total. Destaca que Santa María-Cazahuates emerge como la colonia con la mayor población de estas minorías, contabilizando un 16.8 % de su población total. Adicionalmente, esta colonia ostenta una población considerable de 1,613 habitantes.

Las condiciones de estos grupos, así como de otros particularmente en la zona rural del municipio muestran condiciones preocupantes de marginación, en materia educativa por ejemplo, si bien actualmente el 13.3 % de la población de 15 años o más es analfabeta (cifra superior al 12.5 % registrado a escala estatal), es particularmente en las comunidades y barrios indígenas donde se registra el mayor número de personas con esta condición, localidades como Huitziltepec (localidad urbana con la mayor población indígena del municipio) donde se registran valores de analfabetismo del 29.2 % de personas mayores a 15 años con esta condición, además, la localidad con mayor porcentaje indígena, Ameyaltepec, presenta valores de analfabetismo del 39.8% de su población otras localidades de predominancia indígena como Ahuelicán, Venta Vieja y Tlanipatla presentan porcentajes que van del 13.3 hasta el 32.3 % de personas de 15 años y más analfabetas.

La población indígena no solo manifiesta rezago importante en materia de alfabetismo, sino que de igual manera, el grado de escolaridad de sus diferentes poblaciones es preocupantemente bajo, mientras que a nivel municipal se registra un grado de escolaridad promedio de 7.96, es decir, primero de secundaria terminado, similar al 8.37 registrado a escala estatal, las localidades de predominancia indígena manifiestan rezagos importantes en la materia, Huitziltepec, tercera localidad más poblada del municipio, alcanza apenas 5.27 grados de escolaridad promedio y Ameyaltepec principal comunidad indígena alcanza solo 3.69 grados de escolaridad, situación similar en el resto de localidades indígenas de más de 500 habitantes, en donde el grado de escolaridad oscila entre 5.13 y 5.27, con excepción de Venta Vieja que alcanza 8.07 grados. Las poblaciones rurales afromexicanas registran rezago de igual manera en materia educativa y es tan grave como para el caso de las comunidades indígenas, registran valores inferiores a la media del municipio, con grados promedio de escolaridad que oscilan entre 5.14 para el caso de Tejería hasta 5.67 para Axaxacualco. A nivel de la ciudad de Zumpango del Río, se pueden observar claramente disparidades en los indicadores. Mientras que, en los barrios ubicados en la parte interna de la ciudad, los porcentajes de personas adultas con educación media superior o superior oscilan entre el 43.6 % y el 64.6 %, en las áreas periféricas estos valores disminuyen hasta alcanzar rangos de 25.7 % al 58.3 % de personas adultas en esta categoría. Específicamente, los barrios Tulipanes y Los Aserraderos presentan los porcentajes más altos en esta condición educativa.

Así mismo, mientras que en la cabecera municipal se registra un grado promedio de escolaridad de 9.38 grados, es decir, tercero de secundaria concluido. En las localidades rurales, el grado de escolaridad promedio alcanza 6.58 (sexto de primaria terminado), y en las localidades con predominancia indígena apenas llega a 5.5 grados (quinto de primaria concluido). Para el caso de las localidades con predominancia de afrodescendientes, el grado promedio de escolaridad asciende a 6.2.

Un reto relevante a escala municipal consiste en fomentar que las personas obtengan una educación media superior y superior. Actualmente de la población del municipio de 18 años y más únicamente el 32.7 % cuenta con estudios posbásicos, cifra ligeramente inferior a la media estatal, no obstante, al igual que en otros rubros, se manifiesta un claro desequilibrio entre los grupos poblacionales en el municipio. Mientras que, en la cabecera municipal, el 47.6 % de las personas de 18 años y más cuentan con estudios posbásicos, en otras localidades de predominancia indígena se registran valores considerablemente más bajos, en Huitziltepec únicamente el 9% de la población adulta presenta esta condición, mientras que, en la principal comunidad indígena por porcentaje de población, Ameyaltepec, tan solo el 2.4 %, alcanza la educación posbásica. Para el caso de las poblaciones de predominancia afromexicana esto se registran que los principales rezagos aún más importantes ya que en las dos principales localidades afromexicanas, Tejería y Axaxacualco el rezago es de (0 %) y (7.6 %) respectivamente.

Guerrero es el estado con mayor grado de marginación en el territorio nacional, lo que constituye un reto muy relevante, particularmente lograr un desarrollo equilibrado de todas sus regiones, y el acceso a una vida digna para todos sus habitantes. Eduardo Neri presenta un índice de marginación de 53.06 en 2020 (Tabla 15), clasificado como medio (CONAPO, 2020). Aunque ocupa el lugar 897 a nivel nacional y el lugar 65 a nivel estatal en términos de marginación, En cuanto a la pobreza, se ha observado una disminución progresiva en los últimos años tanto en la pobreza general y la pobreza extrema, aunque la pobreza moderada se ha mantenido estable, se ha registrado una ligera reducción en 2020. Además de que el 78.07 % de la población ocupada tiene ingresos menores a dos salarios mínimos (CONAPO, 2020).

Tabla 15. Porcentaje de población en condiciones de marginación para Eduardo Neri y el estado de Guerrero.

	% Población de 15 años o más analfabeta	% Población de 15 años o más sin educación básica	% Ocupantes en viviendas particulares sin drenaje ni excusado	% Ocupantes en viviendas particulares sin energía eléctrica	% Ocupantes en viviendas particulares sin agua entubada	% Ocupantes en viviendas particulares con piso de tierra	% Viviendas particulares con hacinamiento	% Población ocupada con ingresos menores a 2 salarios mínimos	Grado de marginación, 2020	Índice de marginación normalizado, 2020
Guerrero	12.47	42.55	9.38	1.41	11.55	15.27	32.86	48.15	Muy alto	0.40
Eduardo Neri	13.36	45.77	1.84	0.71	13.19	13.38	38.56	78.07	Medio	0.83

Fuente: grado de marginación, CONAPO, 2020.

De acuerdo con el CONEVAL (2020) el 65.6 % de la población de Eduardo Neri se encuentra en pobreza, se ha observado una disminución progresiva en los últimos años. La pobreza general ha descendido del 74.5 % en 2010 al 65.6 % en 2020, mientras que la pobreza extrema ha pasado del 26.3 % al 24.8 % en el mismo periodo. Aunque la pobreza moderada se ha mantenido estable.

En términos de rezago social, el municipio muestra un bajo grado, con un índice de 0.099217, ubicándose en el lugar 917 a nivel nacional. El municipio de Eduardo Neri, en Guerrero, México, se enfrenta a importantes desafíos en términos de marginación y pobreza. A pesar de ocupar un lugar relativamente alto en el índice de marginación a nivel nacional, es alentador observar una disminución progresiva en los niveles de pobreza general y extrema durante la última década. Estos avances sugieren la implementación de medidas y programas que han contribuido a mejorar las condiciones de vida de la población. Sin embargo, es necesario seguir abordando la pobreza moderada, que se mantiene estable, y continuar trabajando para reducir aún más los niveles de marginación. Además, el bajo grado de rezago social reflejado en el índice es un indicio positivo, aunque se requiere un enfoque integral para garantizar que se cubran las necesidades básicas y se promueva un desarrollo equitativo y sostenible en el municipio. Es fundamental impulsar iniciativas que fortalezcan la educación, generen empleo y mejoren el acceso a servicios básicos, a fin de abordar los factores que contribuyen a la marginación y la pobreza en Eduardo Neri. Asimismo, se deben promover la participación de la comunidad y la colaboración entre los diversos actores involucrados para lograr un progreso sostenible y duradero en el municipio. El Índice de Desarrollo Humano (IDH) de Eduardo Neri en 2020 fue de 0.697, lo que recalca la necesidad de continuar trabajando para mejorar las condiciones de vida y el acceso a servicios básicos para la población.

Sobre la Vulnerabilidad Social y Económica en el Municipio de Eduardo Neri, Guerrero, México, Se ha realizado un análisis de la evolución de la vulnerabilidad social y económica en el Municipio de Eduardo Neri, Guerrero, México, utilizando datos recopilados para los años 2010, 2015 y 2020. En cuanto a la vulnerabilidad por carencia social, se observa un aumento progresivo a lo largo de los años. En 2010, el 20.81 % de la población se encontraba en situación de vulnerabilidad social, cifra que aumento a 22.20 % en 2015 y llegó a 23.26 % en 2020. Estos datos reflejan un deterioro en las condiciones de vida y en el acceso a servicios básicos y calidad de vida en general. En términos de la vulnerabilidad por ingreso, también se evidencia un incremento significativo. En 2010, el 1.35 % de la población estaba en situación de vulnerabilidad económica, mientras que en 2015 ese porcentaje subió a 1.77 %, y en 2020 alcanzó el 3.47 %. Estos resultados señalan un crecimiento de la precariedad económica y una mayor proporción de personas en situación de vulnerabilidad. Por otro lado, se destaca un aumento en el porcentaje de población no pobre y no vulnerable. En 2010, este grupo representaba el 3.37 % de la población, cifra que aumentó a 4.13% en 2015 y llegó a 7.37 % en 2020. Aunque este incremento es alentador, no es suficiente para contrarrestar el aumento general de la vulnerabilidad en el municipio.

En cuanto al ámbito de vivienda, de las 12,500 viviendas en el municipio, una de cada cuatro se encuentra deshabitada, resultado de la migración de personas desde las áreas rurales en busca de mejores condiciones de vida y oportunidades. En Guerrero, uno de los principales desafíos en términos de vivienda es el hacinamiento, ya que el 15.7 % de las viviendas consta

de un solo cuarto y el 27.3% tiene solo dos cuartos, lo que refleja la necesidad de llevar a cabo impulsos en el desarrollo de las viviendas, ya que muchas familias se ven obligadas a vivir en espacios limitados, lo que afecta su convivencia.

En el municipio de Eduardo Neri, la situación en este aspecto es en promedio similar, ya que el 15.8% y el 25.6% de las viviendas cuentan solo con uno o dos cuartos, respectivamente. En otras palabras, el 41.3% de las viviendas en el municipio se encuentran en condiciones de hacinamiento. Esta problemática se manifiesta de manera distinta en todo el municipio. Mientras que en la cabecera municipal solo el 39.2% de las viviendas enfrenta esta condición, en otras localidades urbanas del municipio los valores son iguales o mayores: Xochipala con 47%, Mezcala con 44.3% y Huitziltepec con 36.1% de las viviendas padecen hacinamiento. En las demás localidades rurales, se registra un promedio del 45.6%.

En relación con las comunidades con más del 50% de población indígena, el problema es similar al de la cabecera, ya que el 36.7% de las viviendas presenta hacinamiento. En la ciudad, el 39.2% de las viviendas experimenta esta condición, siendo más acentuada en colonias específicas como Las Tejerías-La Báscula con 42%, Jardines del Sur con 39.5%, Niño Doctor-Carlos Sánchez Barrios con 37.9%, Sagrado Corazón de Jesús-San José con 36.5% y Santa Anita II con 33.3%.

En cuanto a los materiales utilizados en las viviendas, Eduardo Neri enfrenta desafíos significativos. A nivel municipal, un 13.5% de las viviendas cuentan con pisos de tierra. Específicamente, en la ciudad de Zumpango del Río, este porcentaje alcanza el 10.5%. En otras localidades urbanas del municipio, estos valores son más altos, oscilando entre un 5.4% y un 26.2% de las viviendas con esta característica. De manera similar, al considerar las principales localidades indígenas con más del 50% de población indígena, un 24.2% de las viviendas presentan pisos de tierra. Dentro del entorno urbano, las colonias con los mayores porcentajes de viviendas con piso de tierra son Jardines del Sur con un 14.8%, Zompantli con un 14.1%, Sagrado Corazón de Jesús-San José con un 10.6%, Santa Cecilia con un 8.1% y Las Tejerías-La Báscula con un 7.4%.

En relación a los bienes presentes en las viviendas, se eligieron el tinaco (como una infraestructura que incrementa la capacidad de las personas ante eventos de sequía, reduciendo su vulnerabilidad), la lavadora (como un bien que refleja la equidad de género al impactar directamente en la calidad de vida y el tiempo de las mujeres en el hogar), la posesión de un automóvil (debido a que en municipios con dispersión geográfica como Eduardo Neri y limitaciones en el transporte, los automóviles influyen en la movilidad familiar), y la carencia de computadora e internet (como medios para acceder a la información).

En Eduardo Neri, el 69.4% de las viviendas cuentan con un tinaco, mientras que a nivel estatal esta característica está presente en el 58.1% de las viviendas. Específicamente en las áreas rurales, existe una mayor carencia de esta infraestructura, ya que solo el 61.6% de las viviendas cuentan con un tinaco, en contraste con la ciudad de Zumpango del Río, donde el 75.5% de las viviendas tienen uno. En otras localidades urbanas, el valor promedio de viviendas con tinaco es del 63.2%, aún por encima del valor rural. En localidades con mayor población indígena, el 63.5% de las viviendas tienen tinaco, mientras que, en las localidades con predominancia de afrodescendientes, el 65.6% de las viviendas cuentan con esta infraestructura. Aunque estos valores son inferiores al promedio municipal, están cercanos a él. En la cabecera municipal, en los barrios y colonias con al menos 100 viviendas, los valores más bajos de presencia de tinacos se encuentran en Santa María-Cazahuates con un 59.5%, Niño Doctor-Carlos Sánchez Barrios con un 61.7% y Zompantli con un 65.6%.

El 45.7% de las viviendas en el municipio están equipadas con una lavadora. Esta cifra aumenta en la ciudad, donde un 53% de las viviendas cuentan con este bien. No obstante, esta proporción disminuye drásticamente fuera de la ciudad. En otras localidades urbanas, el promedio de viviendas con lavadora es del 40.3%. Por otro lado, en las comunidades con una población indígena mayor al 50%, únicamente el 12.7% de las viviendas tiene lavadora. En las comunidades con más del 30% de población afrodescendiente, este porcentaje asciende a un 16.3%. En contraste, considerando todas las localidades rurales, la cifra se sitúa en alrededor del 30.9%. En la cabecera municipal, la colonia Santa Anita I es la que registra el mayor porcentaje de viviendas con lavadora, alcanzando un 67.6%. Por otro lado, la colonia con menor acceso a lavadoras es Jardines del Sur, con un 27.8%.

En Eduardo Neri, el 24.8% de las viviendas cuentan con un automóvil, una cifra idéntica a la del promedio estatal, que asciende al 24.9%. En la ciudad de Zumpango del Río, donde se concentran bienes, servicios y equipamientos, y donde las personas tienen un acceso más sencillo a estos, el 25.6% de las viviendas disponen de un automóvil. En las localidades indígenas con una población indígena mayor al 50%, solo el 12.3% de las viviendas tienen un automóvil, una proporción muy similar a la de las poblaciones afrodescendientes, que es del 12.2%. En las localidades urbanas, solamente el 27.5% de las viviendas cuentan con un automóvil. A nivel rural, el porcentaje es de apenas el 19.6% de los hogares que tienen acceso a un automóvil en casa.

En el caso de la cabecera municipal, la colonia Los Aserraderos es la que presenta el mayor porcentaje de viviendas con automóvil, llegando al 41.7%, lo que representa el valor más alto en la ciudad. Por otro lado, hay cinco colonias que cuentan con menos del 10% de viviendas con acceso a un automóvil: Niño Doctor - Carlos Sánchez Barrios, Zompantli, Jardines del Sur, Santa Cecilia y Santa María – Cazahuates.

Por último, las viviendas que carecen de computadora e internet, que son cada vez más necesarios para acceder a la información, especialmente en lugares donde no existen bibliotecas u otros espacios culturales para ello, representan el 34.6% de las viviendas en el municipio que tienen acceso a internet. A nivel de las localidades rurales, en promedio, solo el 8.5% de las viviendas tienen conexión a internet. Para las localidades con una mayor población indígena, la situación es aún más desafiante, ya que solo el 7% de las viviendas cuentan con acceso a este servicio. En el caso de las poblaciones con más del 30% de su población de origen afrodescendiente, apenas el 3.1% de las viviendas tienen acceso a internet. Aunque estos medios no son un indicador definitivo del desarrollo de las personas, sí representan una vía o posibilidad para el mismo.

En la ciudad de Zumpango del Río, aproximadamente la mitad de las viviendas tienen acceso a internet. Al considerar los barrios con al menos 100 viviendas, las mayores deficiencias en este aspecto se encuentran en lugares como Jardines del Sur, donde solo un 4.9% de las viviendas cuentan con internet, Santa María-Cazahuates con un 7.7%, Santa Cecilia con un 21.2%, El Cristo - Zona Agrícola con un 22.2% y Zompantli con un 36.2%. Por otro lado, los barrios con mayor acceso a estos medios de información son Tulipanes, con un 84.8% de las viviendas con acceso a internet, Santa Anita I con un 64.4% y Centro con un 61.3%.

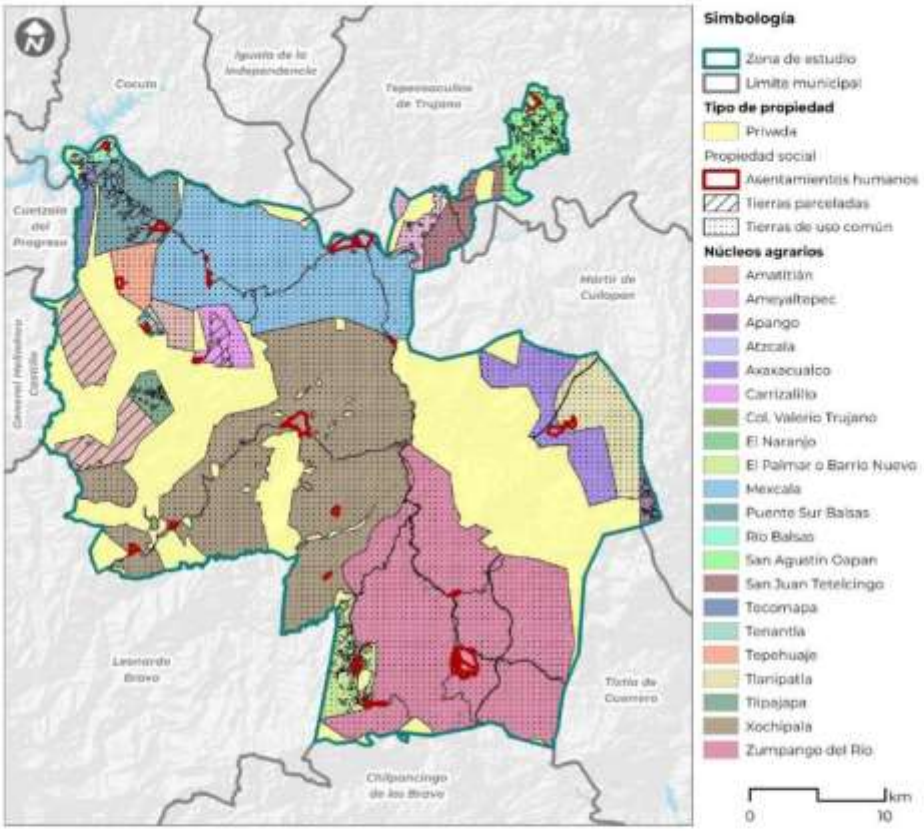
En este contexto, es evidente la necesidad de implementar medidas, proyectos y obras que aborden la marginación y reduzcan los índices de pobreza en las colonias y localidades más rezagadas en el municipio de Eduardo Neri. Se debe fomentar el derecho a la ciudad para todos sus habitantes, con un enfoque particular en promover el acceso a servicios básicos, mejorar la infraestructura, facilitar la movilidad de las personas mediante la accesibilidad a equipamientos que mejoren la calidad de vida y promover un desarrollo integral y sostenible en beneficio de toda la comunidad. Además, es crucial fortalecer la participación ciudadana y la colaboración entre diversos actores sociales para lograr avances significativos en el municipio. Esto reafirma la importancia de mejorar las condiciones de vida y el acceso a servicios básicos en la región.

Por último, es crucial tener en cuenta que un 5.7% de la población en Eduardo Neri presenta alguna discapacidad, mientras que un 12.5% tiene alguna limitación. En las localidades con predominancia indígena, el promedio es de un 4.6% de personas con discapacidad. En la ciudad, el 5.5% de la población tiene una discapacidad y el 13.8% presenta alguna limitación. Específicamente en la colonia Centro y Santa Anita I, se concentran los mayores porcentajes de personas con discapacidad o limitación, con un 6.9% y 5.5% respectivamente de personas con discapacidad.

Control de la expansión urbana

La superficie del municipio de Eduardo Neri es equivalente a 124,796 ha, de las cuales, 88,972.22 ha (71.29%) pertenecían a un núcleo agrario, de acuerdo a los límites de los núcleos agrarios del Registra Agrario Nacional (RAN); sin embrago, sumando la superficie de los polígonos correspondientes a la tierra parcela, la tierra de uso común y la superficie destinada a los asentamientos humanos, la superficie suma 88,582.51 ha que se encuentran dentro de los núcleos agrarios, es decir una diferencia de 389.71 ha, el resto corresponde a la propiedad federal y privada, superficie equivalente a 36,213.49 ha, que representan el 29.02% de la superficie total del municipio. Dentro de la propiedad social, la tierra parcelada representa el 7.33% (6,489.54 ha); la tierra de uso común representa el 91.29% (80,870.18 ha); y la superficie destinada para los asentamientos humanos que representa el 1.38% (1,222.79 ha), sumando un total de 88,582.51 ha, que a su vez representan el 70.98% de la superficie total del municipio. La propiedad social está representada integrada por 21 núcleos agrarios, 16 Ejidos que cubren una superficie de 23,246.06 ha (26.13%) y 5 Comunidades que cubren una superficie de 65,726.16 ha (73.87%), sumando un total de 89,003.77 ha, de acuerdo con el límite de los núcleos agrarios. De los 21 núcleos agrarios, 7 de ellos (San Agustín Oapan, San Juan Tetelcingo, Apango, Río Balsas, Col. Valerio Trujano, Atzcala y El Naranjo) se encuentran registrados administrativamente por el RAN en otros municipios, colindantes con Eduardo Neri (Tepecoacuilco de Trujano, Mártir de Cuilapan, Cocula y Leonardo Bravo) (Mapa 5).

Mapa 5. Propiedad social y privada en el municipio de Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Ahora bien, de los 21 núcleos agrarios (Tabla 16), solamente en nueve de ellos no se localiza ningún asentamiento humano, en el ejido de Amatitlán y en las comunidades de San Juan Tetelcingo, Ameyaltepec, Tecomapa, Tlipajapa, Apango, col. Valerio Trujano, Atzcala y El Naranjo). En los 12 núcleos agrarios restantes se distribuyen los asentamientos humanos, predominantemente en el territorio que aún se encuentra registrada ante el Registro Agrario Nacional como propiedad social (88.27%), donde el 61.31% de los asentamientos humanos se localizan dentro de la zona destinada para asentamientos humanos, el 26.24% dentro de la tierra de uso común y el 0.72% dentro de la tierra parcelada; en tanto que los asentamientos humanos localizados en propiedad privada solamente ocupan el 11.73%.

Tabla 16. Propiedad social: Ejido y comunidad en el territorio municipal de Eduardo Neri, Guerrero.

Municipio	Núcleo agrario	Hectáreas	Propiedad social	Localidad	Clasificación	Asentamientos Humanos en propiedad social	Tierra parcelada	Tierra Uso comun	Propiedad privada
Eduardo Neri	Zumpango del Rio	24,015.76	Comunidad	Zumpango del Rio	Urbana	213.15	1.77	165.61	0.00
				Milpillas	Rural	0.00	0.00	5.00	0.00
				Nuevo Balzamar	Rural	0.00	0.00	5.00	0.00
				El Platanal	Rural	11.68	0.00	0.00	0.00
				Total		224.83	1.77	176.61	0.00
Eduardo Neri	Xochipala	23,882.60	Comunidad	Xochipala	Urbana	146.69	0.00	65.30	0.00
				El Miraval	Rural	26.42	0.00	0.00	0.00
				La Laguna	Rural	10.44	0.00	0.00	0.00
				Papalotepec	Rural	20.01	0.00	0.00	0.00
				Plan de las Liebres	Rural	5.51	0.00	0.00	0.00
				Total		209.07	0.00	65.30	0.00
Eduardo Neri	Mexcala	13,747.15	Comunidad	Mezcala	Urbana	158.72	0.00	111.28	0.00
				Mazapa	Rural	16.36	0.00	0.00	0.00
				Total		175.07	0.00	111.28	0.00
Eduardo Neri	Amatitlán	4,335.58	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Eduardo Neri	Axaxacualco	3,858.13	Ejido	Axaxacualco	N/A	21.27	0.00	0.54	0.00
Eduardo Neri	Tlanipatla	3,638.02	Ejido	Tlanipatla	N/A	23.22	0.00	5.91	0.00
Eduardo Neri	Puente Sur Balsas	3,314.69	Ejido	San Miguel Vista Hermosa	Rural	41.88	0.00	0.00	0.00
Tepecoacuilco de Trujano	San Agustin Oapan	2,415.73	Comunidad	Ahuelicán	Rural	76.77	0.00	0.00	0.00
Eduardo Neri	El Palmar o Barrio Nuevo	2,015.41	Ejido	El Palmar	Rural	22.13	0.29	0.00	0.00
				Jalapa	Rural	12.62	0.00	0.00	0.00
				Total		548.04	0.29	229.01	0.00
Tepecoacuilco de Trujano	San Juan Tetelcingo	1,684.24	Comunidad	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Eduardo Neri	Carrizalillo	1,405.71	Ejido	Carrizalillo	N/A	6.63	0.07	0.00	0.00
Eduardo Neri	Tepehuaje	1,231.27	Ejido	Tepehuaje	Rural	25.52	0.00	0.00	0.00
Eduardo Neri	Ameyaltepec	922.84	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Eduardo Neri	Tecomapa	774.27	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Eduardo Neri	Tlipajapa	758.59	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Mártir de Cuilapan	Apango	386.81	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Cocula	Rio Balsas	335.17	Ejido	Balsas Sur	Rural	14.20	14.20	0.00	0.00
Eduardo Neri	Tenantla	274.29	Ejido	Tenantla	Rural	7.17	0.00	0.00	0.00
Tepecoacuilco de Trujano	Col. Valerio Trujano	7.48	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Cocula	Atzcala	0	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Leonardo Bravo	El Naranjo	0	Ejido	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00
Eduardo Neri	N/A	0	N/A	Huitziltepec	Urbana	0.00	0.00	0.00	141.19
	N/A	0	N/A	Mezcala	Urbana	0.00	0.00	0.00	31.66
	N/A	0	N/A	Xochipala	Urbana	0.00	0.00	0.00	0.04
	N/A	0	N/A	Carrizalillo	Rural	0.00	0.00	0.00	29.25
	N/A	0	N/A	Amatitlán	Rural	0.00	0.00	0.00	27.97
	N/A	0	N/A	Ameyaltepec	Rural	0.00	0.00	0.00	22.78
Chilpancingo	N/A	0	N/A	Azteca (su estructura urbana se extiende hasta Eduardo Neri)	Rural	1.55	0.00	0.00	0.00
Total						1,375.24	16.33	588.65	252.88

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI y RAN, 2023.

Por otro lado, tomando en cuenta que las localidades se clasifican como urbanas cuando su población es mayor a los 2,500 habitantes, en el municipio de Eduardo Neri se identifican cuatro localidades urbanas cuya población es mayor a los 2,500 habitantes, la mayor de ellas es Zumpango del Río, la cabecera municipal, que se encuentra en su totalidad dentro de la comunidad agraria del mismo nombre; dos localidades más, Xochipala y Mezcala, se encuentran dentro de las comunidades agrarias del mismo nombre; y Huitziltepec, única localidad urbana cuya extensión urbana total se localiza fuera de la propiedad social. En el ámbito rural, 21 localidades rurales, 9 de ellas (Milpillas, Nuevo Balzamar, El Platanal, El Miraval, La Laguna, Papalotepec, Plan de las Liebres, Mazapa y Ahuelicán) se ubican dentro de 4 comunidades agrarias; 8 localidades rurales (Axaxacualco, Tlanipatla, San Miguel Vista Hermosa, El Palmar, Jalapa, Tepehuaje, Balsas Sur y Tenantla) dentro de 7 ejidos y 3 en propiedad privada; y una última localidad rural. denominada Azteca, ubicada en Chilpancingo, cuya extensión urbana ha rebasado los límites municipales, para desarrollarse en el territorio de Eduardo Neri.

En este contexto, derivado de un análisis multitemporal, se identificaron las tendencias de crecimiento durante las últimas dos décadas (2000 a 2010 y 2010 a 2020) de las principales localidades del municipio de Eduardo Neri, Zumpango del Río, la cabecera municipal, y las localidades urbanas de Xochipala, Mezcala y Huitziltepec. De las cuatro localidades urbanas, Zumpango del Río es la localidad urbana que más incrementó el tamaño de su estructura urbana, creció 2.55 veces, del año 2000 al 2020; seguido por Mezcala y Huitziltepec quienes duplicaron su superficie en el mismo período; siendo Xochipala la localidad urbana que casi duplica su superficie en el año 2020. Durante el periodo 2000-2010, de manera proporcional, la localidad que más creció fue la cabecera municipal (135.87%), seguido de Mezcala, Huitziltepec y Xochipala; sin embargo, durante el periodo 2010-2020, de manera proporcional, la localidad que presentó un mayor crecimiento fue Xochipala (32.98%), seguido de Zumpango del Río, Huitziltepec y finalmente Mezcala. Estos resultados reflejan un crecimiento muy acelerado en la primera década del presente siglo; para la cabecera municipal el crecimiento promedio por año, estimado en superficie, fue equivalente a 17.353 ha; mientras que para la segunda década se estimó en 2.46 ha por año; para la localidad de Mezcala, el crecimiento promedio por año fue equivalente a 6.575 ha para la primer década y de 0.309 ha para la segunda década; para Huitziltepec, los valores fueron equivalentes a 3.991 ha y de 0.621 ha para la primera y segunda década respectivamente; en las tres localidades anteriores se observa una clara disminución en el ritmo de crecimiento en el ámbito físico, no así en la localidad de Xochipala, que durante la primer década incrementó 2.835 ha en promedio al año y, en la segunda década del presente siglo, continúo el ritmo de crecimiento en ascenso, en promedio 3.55 ha al año (Tabla 17).

Tabla 17. Crecimiento urbano multitemporal de la superficie urbana de las localidades urbanas del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Localidad urbana	Superficie año 2000 (ha)	Incremento hasta 2010 (ha)	Incremento década 2000 – 2010 (ha)	Superficie año 2010 (ha)	Incremento hasta 2020 (ha)	Incremento década 2010 – 2020 (ha)	Superficie año 2020 (ha)	Incremento década 2000 – 2020 (ha)	Número de veces que creció su estructura urbana del año 2000 al 2020
Zumpango del Río	127.72	173.53	135.87%	301.25	24.24	8.04%	325.49	197.77	2.55
Mezcala	66.53	65.75	98.83%	132.28	3.09	2.33%	135.36	68.84	2.03
Huitziltepec	45.42	39.91	87.86%	85.33	6.21	7.28%	91.55	46.12	2.02
Xochipala	79.29	28.35	35.75%	107.64	35.50	32.98%	143.14	63.85	1.81

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

De la misma manera, se realizó el análisis multitemporal del crecimiento poblacional de las cuatro localidades urbanas antes mencionadas, se identificaron las tendencias de crecimiento durante las últimas dos décadas (2000 a 2010 y 2010 a 2020). De las cuatro localidades urbanas, Mezcala es la localidad urbana que más incrementó el tamaño de su población urbana, creció 2.08 veces del año 2000 al 2020; seguido por Zumpango del Río (1.39 veces), Huitziltepec (1.08 veces) y Xochipala (0.96). Durante la primera y segunda décadas del presente siglo, Mezcala es la localidad que, de manera proporcional, su población creció más, seguida por Zumpango del Río y por Huitziltepec; sin embargo, en la última década, Xochipala es la que ha perdido población (Figura 10 y Tabla 18).

Tabla 18. Crecimiento urbano multitemporal de la población de las localidades urbanas del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Localidad urbana	Población año 2000 (Hab)	Incremento hasta 2010 (Hab)	Incremento década 2000 - 2010 (Hab)	Población año 2010 (Hab)	Incremento hasta 2020 (Hab)	Incremento década 2010 - 2020 (Hab)	Población año 2020 (Hab)	Incremento década 2000 - 2020 (Hab)	Número de veces que creció la población urbana del año 2000 al 2020 (Hab)
Mezcala	2,717.00	1,046.00	38.50%	3,763.00	1,891.00	50.25%	5,654.00	2,937.00	2.08
Zumpango del Río	20,112.00	4,607.00	22.91%	24,719.00	3,225.00	13.05%	27,944.00	7,832.00	1.39
Huitziltepec	4,203.00	310.00	7.38%	4,513.00	21.00	0.47%	4,534.00	331.00	1.08
Xochipala	3,591.00	29.00	0.81%	3,620.00	-176.00	-4.86%	3,444.00	-147.00	0.96

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

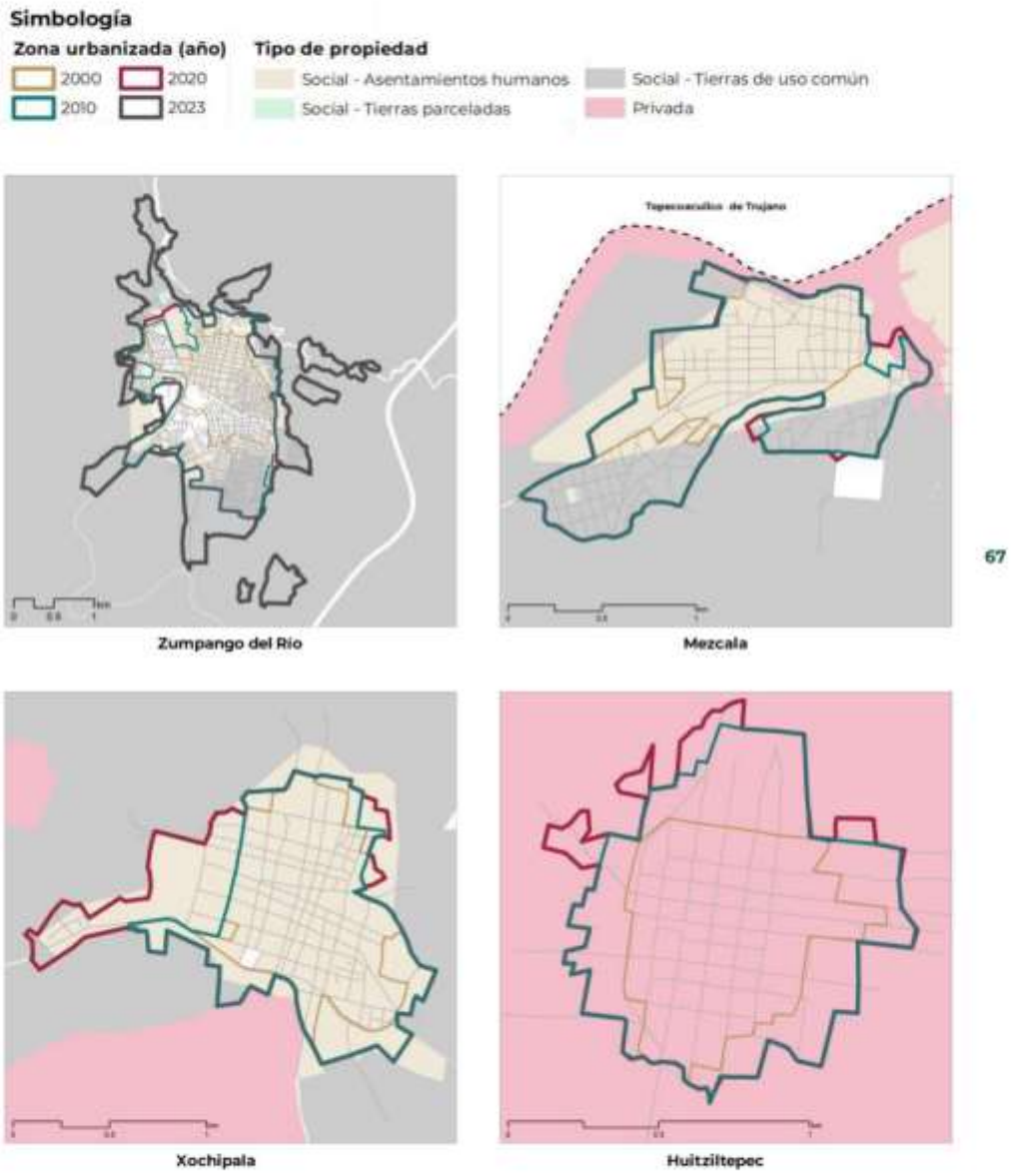
Contrastando los resultados obtenidos del análisis multitemporal (Tabla 19), físico y demográfico, se identificó que aun cuando la población de Zumpango del Río creció 1.39 veces, su superficie urbana lo hizo en 2.55 veces, lo que representa 1.84 veces más, lo que permitió reducir la densidad de población casi a la mitad, en los últimos 20 años, manteniéndose en una densidad de población predominantemente alta; mientras que la superficie urbana de Mezcala creció 2.03 veces mientras que su población creció 2.08 veces, reduciendo su densidad de población de media a baja durante la primera década del siglo e incrementándola durante la última década, de baja a media, es la localidad cuya superficie crece al mismo ritmo que su población. En el caso de Huitziltepec, su superficie creció 2.02 veces, el doble del crecimiento que tuvo su población (1.08 veces), pasando de una densidad alta de población en el año 2000 hasta una densidad media en el año 2020. Xochipala presentó un comportamiento similar, su superficie creció 1.81 veces mientras que su población solo lo hizo 0.96 veces, es decir se expandió el doble de su superficie lo que se refleja en la disminución de la densidad media en el año 2000 hasta una densidad baja en el año 2020, recordando que es la única localidad urbana que presentó una pérdida de población (Tabla 18).

Tabla 19. Densidad de población multitemporal en las localidades urbanas del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Localidad urbana	Año 2000 Densidad de población (Hab/ha)		Año 2010 Densidad de población (Hab/ha)		Año 2020 Densidad de población (Hab/ha)	
Zumpango del Río	157.47	Muy Alta	82.05	Alta	85.76	Alta
Mezcala	40.84	Media	28.45	Baja	41.77	Media
Huitziltepec	92.54	Alta	52.89	Media	49.52	Media
Xochipala	45.29	Media	33.63	Media	24.06	Baja

Fuente: Elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Figura 10. Crecimiento urbano multitemporal sobre propiedad social en las localidades urbanas de Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI (2023) y RAN (2023)

Tabla 20. Propiedad social: ejido y comunidad en las localidades urbanas del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

	Huitziltepec	Mezcala	Xochipala	Zumpango del Río	Total
Crecimiento total (ha) 2000	45.42	66.47	79.26	127.74	318.89
Asentamientos humanos (ha) 2000	0	63.81	78.57	75.79	218.18
Crecimiento total (ha) 2010	39.91	66.26	28.61	173.68	308.45
Asentamientos humanos (ha) 2010	0	15.87	26.19	82.72	124.77
Tierras de uso común (ha) 2010	0	47.11	2.42	49.59	99.12
Crecimiento total (ha) 2020	6.51	4.84	36.08	24.24	71.67
Asentamientos humanos (ha) 2020	0	2.31	32.97	18.68	53.96
Tierras de uso común (ha) 2020	0	0.9	3.04	3.53	7.47
Crecimiento total (ha) 2023	0	0	0	52.44	52.44
Asentamientos humanos (ha) 2023	0	0	0	24.18	24.18
Tierras de uso común (ha) 2023	0	0	0	206.47	206.47
Tierra parcelada (ha) 2023	0	0	0	1.77	1.77

Fuente: elaboración propia con base en datos de RAN, 2023.

En el año 2000, al menos la mitad de la superficie de la cabecera municipal se encontraba dentro de la zona destinada para los asentamientos humanos en la propiedad social, dentro del núcleo agrario de Zumpango del Río (Tabla 20); posteriormente, en el año 2010, su crecimiento se desarrolló sobre el resto de la zona destinada a los asentamientos, excepto en la zona sureste y noreste de la ciudad, tierras de uso común de la comunidad agraria de Zumpango del Río. En el año 2020, se siguió consumiendo el suelo destinado para los asentamientos humanos, ubicada al noroeste de la ciudad y una pequeña parte de las tierras de uso común. Finalmente, en el año 2023, se identificó que una pequeña porción de la tierra parcelada fue absorbida por la estructura urbana, en una zona que se encuentra en proceso de crecimiento, al noreste de la cabecera municipal; el resto del crecimiento siguió consumiendo suelo destinado para asentamientos humanos pero la mayor parte de este último periodo de crecimiento expansivo se permitió en tierras de uso común de la comunidad agraria de Zumpango del Río, en la mayoría de las ocasiones, con la anuencia de la autoridad municipal.

Si bien es cierto que hasta el año 2020, la estructura urbana alcanzó una **extensión física** de 325.85 ha, considerando como límite las zonas que presentaban una traza de calles con edificaciones existentes; en el año 2023 la extensión de la ciudad se incrementó en 414.715 ha, derivado de las autorizaciones emitidas por las autoridades municipales anteriores, en particular en la zona norte, este, poniente y suroriente de la cabecera municipal que hasta la fecha no están consolidados, no existen edificaciones ni urbanización alguna, solamente existe el trazo de las futuras calles como caminos de terracería. Al norte se identificó un fraccionamiento dentro del barrio o zona homogénea denominada El Moyo, otro al oeste de Las Tejerías – La Báscula, uno más realizado por las autoridades comunales en el barrio o zona homogénea Zonas de servicios – Bienes comunales y al sureste de la ciudad el fraccionamiento Santa Sofía. Legal y administrativamente ya forman parte de la ciudad en razón de que ya cuentan con una autorización en materia de fraccionamientos, emitida por la autoridad municipal, y se encuentran en proceso de regularización ya que no concluyeron el proceso de donación de las áreas verdes y del área que se destinará a los equipamientos urbanos, y la mayoría de ellos no ofrece servicios básicos ni obra alguna de urbanización, razón por la cual la autoridad municipal actual tomó la determinación de no autorizar fraccionamientos hasta en tanto no se regularicen y en su caso se consoliden los ya autorizados; con la finalidad de detener el proceso de fragmentación del territorio y el incremento de los problemas sociales derivados del incumplimiento de la normatividad vigente por parte de los fraccionadores, específicamente en lo que respecta a las obras de urbanización e introducción de servicios básicos (Figura 10).

En el año 2000 la estructura urbana de la cabecera municipal, Zumpango del Río, se desarrolló alrededor de las vías de comunicación, de norte a sur a ambos lados de la Av. Cuauhtémoc, de oeste a este la Avenida 20 de noviembre, del norte al oeste la Av. Niños Héroes, del norte al noreste la Calle Vicente Guerrero y del centro al oeste la Álvaro Obregón, sin olvidar que la estructura urbana en el año 2000 ya había cruzado la barrera física que imponía al crecimiento expansivo la Carretera Federal Cuernavaca – Chilpancingo. La superficie urbana en el año 2000 se asemeja a la extensión de la ciudad interior integrada por los barrios o zonas homogéneas llamadas Centro, Xalpa – La Guadalupe, Santa Anita I y Santa Anita II, excepto el barrio o zona homogénea Sagrado Corazón de Jesús – San José, que en ese año se encontraba en proceso de crecimiento. En la siguiente década, en el año 2010, el crecimiento urbano se extendió hacia el norte sobre la Avenida Cuauhtémoc, sin alcanzar la localidad rural El Caracol, cubriendo la superficie de lo que ahora se reconoce como zona homogénea Tulipanes, una porción pequeña de Las Tejerías – La Báscula y la zona norte del barrio o zona homogénea Niño Doctor - Carlos Sánchez Barrios. Hacia el este, el crecimiento urbano se extendió alrededor de la Vía de comunicación denominada Prolongación General Vicente Guerrero, casi llegando a la bifurcación de ésta, a partir de la cual se comunicaba con la localidad Tejería y con la Colonia El Puente, sin que ambas formaran parte todavía de la estructura urbana de la ciudad, esta superficie equivale a la parte central del barrio o zona homogénea Niño Doctor – Carlos Sánchez Barrios. Hacia el oeste, el crecimiento se dio alrededor

de la colonia San José, superficie que forma parte de los barrios o zonas homogéneas Sagrado Corazón de Jesús – San José y al menos la mitad de la superficie de Zompantli, en este tiempo es cuando empiezan a construirse edificaciones sobre el lado este y oeste de la Carretera Federal Cuernavaca – Chilpancingo. Hacia el sur de la ciudad es hacia donde más se extendió su estructura, una superficie mayor a la mitad de la superficie registrada en el año 2000. Esta nueva extensión equivale a la superficie de los barrios o zonas homogéneas Los Aserraderos, Jardines del Sur, Santa María – Cazahuates, Santa Cecilia y una pequeña parte dentro del barrio o zona homogénea conocida como El Cristo – Zona Agrícola. Ya en el año 2020, el mayor crecimiento se dio en la zona sur del barrio o zona homogénea Las Tejerías – La Báscula, del lado oriente de la Carretera Federal Cuernavaca – Chilpancingo; el crecimiento se concentró en el noreste de la ciudad, dentro del barrio o zona homogénea Zompantli y una pequeña porción de Sagrado Corazón de Jesús – San José. Al sureste de la ciudad, dentro del barrio o zona homogénea Santa Cecilia, el crecimiento se desarrolló alrededor de la Av. 20 de noviembre, con la que colinda este barrio, estableciendo una barrera física para el crecimiento de la ciudad.

No obstante lo anterior, en el año 2023 se observa un mayor crecimiento expansivo, caracterizado por fusión con localidades rurales adyacentes a la estructura urbana existente, la fragmentación del territorio por la lotificación de la propiedad social y por la emisión de autorizaciones a fraccionamientos que no cumplieron con los requisitos mínimos para obtenerlas, consistentes en la dotación de servicios básicos, urbanización concluida y donación de áreas verdes y para equipamiento urbano al Ayuntamiento. La fusión o absorción de los asentamientos humanos, dispersos y aislados fue favorecida por la red de caminos o terracerías que los comunicaban con la cabecera municipal, convirtiendo a las localidades rurales con menos de 100 habitantes de población en las colonias más periféricas de la cabecera municipal, como ejemplo tenemos al norte, a la localidad rural El Caracol, ubicada dentro del barrio o zona homogénea Niño Doctor – Carlos Sánchez Barrios; al este la Colonia el Puente, en el barrio o zona homogénea Palo Morado y al sureste la Ciénega Uno, en el barrio o zona homogénea El Cristo – Zona Agrícola. En lo que respecta al proceso de fragmentación del territorio, las autoridades de las comunidades agrarias han contribuido a incrementar la superficie de la estructura urbana en la zona sur de la ciudad, en el barrio o zona homogénea conocida como Zona de servicios – Bienes comunales; la tierra de uso común se lotifica y comienza a venderse a bajo precio sin contar con autorización por parte de la autoridad municipal y en consecuencia sin la infraestructura (agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, pavimentación de calles) ni los equipamientos urbanos o áreas verdes adecuados. No obstante lo anterior, en la parte poniente de este barrio, de norte a sur, la autoridad federal, estatal y municipal han aprovechado la construcción del Libramiento para construir en sus colindancias, equipamientos urbanos de seguridad pública (municipal y federal) y de protección civil (municipal), y dentro de poco un equipamiento urbano de abasto a nivel municipal, constituyendo el próximo corredor especializado en servicios, comunicando al norte con la ciudad consolidada y al sur con la carretera Cuernavaca – Chilpancingo.

El otro proceso de fragmentación del territorio, lamentablemente ha sido auspiciado por las autoridades municipales anteriores, ya que se han autorizado fraccionamiento en zonas con pendientes pronunciadas, en las laderas de los cerros, sin ningún servicio ni posibilidad alguna de que se proporcione por la distancia a la que se encuentra de las redes existentes de infraestructura y la contrapendiente que encarece la dotación del agua potable; un ejemplo es el Fraccionamiento Santa Sofía, ubicado al sureste de la cabecera municipal, en las faldas del cerro frente al Campus de la Universidad Autónoma del Estado de Guerrero, sin acceso directo al camino existente, que más al norte se convierte en la Av. 20 de noviembre, dentro de la ciudad. Un segundo ejemplo es el Fraccionamiento Carlos Sánchez Barrios, autorizado hace 10 años, sin embargo, hasta la fecha sus habitantes todavía no cuentan con servicio de agua potable ni de drenaje, solamente con el servicio de electricidad, en un 60% de su superficie. Este es un ejemplo de aquellos fraccionamientos que fueron autorizados en terrenos con pendientes mayores a los 15 grados, donde la pavimentación y la introducción de la infraestructura se dificulta por la pendiente pronunciada. Es este ejemplo, las áreas de donación destinadas para áreas verdes y para el equipamiento urbano se localizan en zonas de riesgo (barrancas) y en espacios irregulares, residuales del diseño de la lotificación, por lo que las autoridades actuales dialogan con los promotores inmobiliarios para modificar la autorización original y reubicar las áreas verdes y la zona destinada al equipamiento urbano, a zonas aptas para su aprovechamiento con acceso desde la vía pública. Al respecto cabe mencionar que las áreas de donación no se han entregado al Ayuntamiento por parte de los fraccionadores, en parte porque una porción de dichas áreas ha sido invadida por terceros. Un tercer ejemplo es un desarrollo habitacional integrado por 29 viviendas, ubicado en el extremo sureste de la ciudad, financiado por SEDATU mediante el Programa Nacional de Reconstrucción, cuyo objetivo fue dotar de una vivienda a las familias que perdieron su hogar durante el paso del Huracán Manuel. Este desarrollo está ocupado por familias que originalmente vivían en el municipio de Leonardo Bravo, pero al no haber reserva territorial en su municipio, Eduardo Neri fue el único municipio donde encontraron un terreno adecuado para su reubicación. Cabe señalar que los fraccionamientos antes mencionados se localizan dentro de las tierras de uso común de la comunidad agraria de Zumpango del Río. Otro ejemplo de este tipo de fraccionamientos autorizados que no cumplen con las mínimas condiciones de habitabilidad es el fraccionamiento Naciones Unidas, en el barrio o zona homogénea Niño

Doctor – Carlos Sánchez Barrios; el fraccionamiento ubicado en la ladera del cerro conocido como El Moyo, en el barrio del mismo nombre; así como el fraccionamiento ubicado en el barrio o zona homogénea Las Tejerías – La Báscula, al oriente de la Carretera Federal Cuernavaca – Chilpancingo.

Otro tipo de **factor determinante son los valores sociales y culturales** que influyen notablemente sobre los patrones de consumo de una comunidad, en especial de origen indígena, favoreciendo ciertos tipos de espacios en detrimento de otros, con las consecuentes revalorizaciones y desvalorizaciones de estos espacios y el reacomodo territorial de los grupos sociales en función de sus capacidades económicas, dando paso a la reestructuración de la localidad urbana. En la cabecera municipal, las autoridades comunales tienen gran injerencia en el territorio ya que son los propietarios de la superficie disponible para el futuro crecimiento urbano y a la vez son los promotores de los asentamientos humanos irregulares con bajo nivel de habitabilidad al permitir la fragmentación de su territorio en zonas alejadas, sin servicios y en terrenos topográficamente difíciles de acceder. Sin embargo, en la localidad urbana de Xochipala, que ha perdido población desde el año 2000 a la fecha, se observa que su extensión se ha constreñido a la superficie destinada a los asentamientos humamos dentro del núcleo agrario de Xochipala, quedando reserva territorial para su futuro crecimiento dentro de la misma zona. Hasta el año 2000, la Carretera Federal Milpillas - T.C. (Acapulco - Zihuatanejo) fungió como barrera física del crecimiento, sin embargo, en el año 2010 comenzó a extenderse hacia el sur de esta carretera y hacia suroriente, mientras que en el 2020 su extensión se había desarrollado en el extremo poniente, alrededor de la carretera federal antes mencionada. Al respecto cabe resaltar que la localidad colinda con un polígono desagregado del núcleo agrario, perteneciente ahora a la pequeña propiedad o propiedad privada, susceptible de ser incorporado como reserva territorial, de ser necesario (Figura 10).

En cambio, en la localidad urbana de Mezcala se observa que desde el año 2010 su superficie se extendió sobre las tierras de uso común del núcleo agrario de Mexcala, del suroeste al noreste, deteniéndose hasta el límite físico que representa la Av. Carrizalillo, más allá de la Av. Agustín Melgar, que cambia su nombre a Av. Vicente Guerrero en su extremo oriente, que hasta el año 200 fungió como límite territorial de la estructura urbana original; incluso en el extremo oriente de la localidad, desde el año 2010 hasta el año 2020 su estructura urbana se ha extendido sobre la zona de restricción federal del Río Balsas, quedando muy poca superficie disponible para su futuro crecimiento, dentro de la zona destinada para asentamientos humanos en el núcleo agrario de Mexcala. Finalmente, Huitziltepec es la localidad urbana que no pertenece a ningún núcleo agrario, de acuerdo con los registros del Registro Agrario Nacional (RAN) por lo que la única restricción que tiene para su crecimiento es la zona destinada a las actividades agrícolas y la Carretera estatal ubicada al norponiente de la localidad. Su crecimiento hasta el año 2000 se desarrolló alrededor de la calle Colón, que cruza del suroeste al noreste la localidad; una década después, en el año 2010, su estructura se extendió hacia el norte, este y oeste, limita al sur por la zona productiva; y en el año 2020 el crecimiento redujo drásticamente el ritmo de crecimiento (ha/año), limitándose a incorporar a la estructura urbana 3 polígonos en la zona noroeste cuyo acceso principal tiene frente hacia un camino que se conecta directamente con la Carretera Federal Cuernavaca – Acapulco; y uno polígono más en el extremo noreste.

En otro orden de ideas, en el **ámbito económico**, se identificaron dos factores determinantes de los procesos de reestructuración, interrelacionados, que favorecieron el crecimiento de la ciudad: el crecimiento de la economía y su diversificación, así como el crecimiento en el empleo (Tabla 21); en conjunto, ambos provocaron la inmigración y el crecimiento demográfico, lo que a su vez produce demandas diferenciadas por cada grupo social de acuerdo a sus condiciones socioeconómicas, y con frecuencia incrementa las desigualdades y diferencias entre la calidad y dimensión de los espacios de residencia y de servicios a los que tiene acceso cada grupo social identificado. Lo anterior claramente se puede observar en las cifras registradas durante los últimos Censos de Población y Vivienda, del año 2000 al 2020; en el año 2000, el porcentaje de la población ocupada se acercaba al 30% aproximadamente de la población total de cada una de las localidades urbanas, excepto Xochipala que apenas alcanzaba el 17% y Zumpango del Río que registró un 34%, por porcentaje registrado a nivel municipal. En la siguiente década, en el año 2010 el porcentaje de la población ocupada aumentó en todas las localidades urbanas, pasando la mayoría el 30%, excepto Xochipala que registró un 28% su población ocupada; aquí cabe resaltar que, en el año 2010, de manera proporcional, Huitziltepec registró el mayor porcentaje de población ocupada en el municipio, por encima del valor a nivel municipal. Ya en el año 2020, Zumpango del Río se registró a la cabeza, casi alcanzando el 50% de su población ocupada, también por arriba del promedio municipal. En lo que respecta al desempleo, en el año 2000 Huitziltepec era la localidad urbana que registra mayor porcentaje de población desocupada, el 9%, cinco puntos porcentajes por arriba del valor registrado a nivel municipal. En el año 2010, el desempleo se mantuvo en el mismo nivel que el resto del municipio, excepto Huitziltepec quien redujo el porcentaje hasta 0.5%; posteriormente, en el año 2020 se registró una disminución de un punto porcentual, excepto Mezcala y Huitziltepec, quienes lo redujeron al mínimo. Aun cuando Xochipala ha sido la localidad urbana que más ha perdido población en los últimos 20 años, no ha dejado de incrementar el porcentaje de población ocupada, alcanzando en el 2020 el 35% de su población total.

Tabla 21. Población ocupada y desocupada en las localidades urbanas del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

	Año 2000					Año 2010					Año 2020				
	Población total	Población ocupada	%	Población desocupada	%	Población total	Población ocupada	%	Población desocupada	%	Población total	Población ocupada	%	Población desocupada	#
Total del Municipio	40,064	10,886	27	1,633	4	46,158	16,273	35	744	2	53,126	23,841	45	423	1
Zumpango del Río	20,112	6,833	34	477	2	24,719	8,978	36	472	2	27,944	13,413	48	290	1
Mezcala	2,717	705	26	31	1	3,763	1,235	33	82	2	5,654	2,302	41	24	0.4
Huitzilitepec	4,203	1,012	24	392	9	4,513	1,736	38	22	0.5	4,534	2,000	44	4	0.1
Xochipala	3,591	595	17	87	2	3,620	1,012	28	87	2	3,444	1,203	35	31	1

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

En el municipio de Eduardo Neri, el incremento de unidades económicas (Tabla 22 y Tabla 23) en el sector 31, 32 y 33 relacionadas con la industria manufactura produjo el incremento en la oferta de empleo para la población local en los últimos 20 años. Uno de los efectos fue el incremento de la población ocupada[4] a nivel municipal del año 2004 al 2019 en el sector secundario y terciario. En el año 2004, se registraban 33,247 personas ocupadas en el municipio, cifra que se duplicó casi al doble en el año 2009, cuando se registraron 65,620 personas ocupadas. Posteriormente, a partir del año 2010, cada cinco años el incremento de la población ocupada solamente equivalía al 10% de la población ocupada registrada en el lustro inmediato anterior. Derivado de lo anterior, en el año 2014 la población ocupada ascendió hasta 72,744 personas, incremento equivalente al 10% y en el año 2019 alcanzó las 82,188 personas ocupadas, incremento equivalente al 13%. El segundo sector que más empleos ofrece es el sector 46 relacionado con el comercio al por menor, mientras que el tercer y cuarto lugar, lo ocupan los sectores 72 relacionado con los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas y el sector 81 relacionado con los servicios que no incluyen las actividades gubernamentales, respectivamente, representando cada uno, casi una cuarta parte de la población ocupada en el sector 31 a 33, en unidades económicas relacionadas con la industria manufacturera y una tercera parte del sector 46, en unidades económicas relacionadas con el comercio al por menor.

Tabla 22. Unidades económicas y personal ocupado en el municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

	2003	Incremento	Incremento (%)	2008	Incremento	Incremento (%)	2013	Incremento	Incremento (%)	2018
Unidades económicas	1552	1117	71.97%	2669	88	3.30%	2757	556	20.17%	3313
Personal ocupado total	3307	3099	93.71%	6406	914	14.27%	7320	1057	14.44%	8377

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Tabla 23. Unidades económicas y personal ocupado en el municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Actividad económica	UE Unidades económicas (2003)	UE Unidades económicas (2008)	UE Unidades económicas (2013)	UE Unidades económicas (2018)	Porcentaje
Sector 43 Comercio al por mayor	8	41	24	41	512.50%
Sector 72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	87	258	233	364	418.39%
Sector 81 Otros servicios excepto actividades gubernamentales	78	149	211	259	332.05%
Sector 62 Servicios de salud y de asistencia social	18	42	42	51	283.33%
Sector 56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación	9	22	39	25	277.78%
Sector 61 Servicios educativos	5	7	6	12	240.00%
Sector 53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	16	27	29	35	218.75%
Sector 22 Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final	1	2	2	2	200.00%
Sector 23 Construcción	0	0	1	2	200.00%
Sector 46 Comercio al por menor	548	1019	975	1087	198.36%
Sector 31-33 Industrias manufactureras	722	1009	1112	1375	190.44%
Sector 54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	5	10	4	9	180.00%
Sector 71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	31	59	36	32	103.23%
Sector 48-49 Transportes, correos y almacenamiento	2	1	1	2	100.00%
Sector 51 Información en medios masivos	1	1	4	1	100.00%
Sector 52 Servicios financieros y de seguros	0	2	3	1	100.00%
Sector 11 Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	9	12	4	8	88.89%

[4] Personal ocupado total: Comprende a todas las personas que trabajaron durante el periodo de referencia dependiendo contractualmente o no de la unidad económica, sujetas a su dirección y control, INEGI, 2004.

Actividad económica	UE Unidades económicas (2003)	UE Unidades económicas (2008)	UE Unidades económicas (2013)	UE Unidades económicas (2018)	Porcentaje
Sector 21 Minería	12	8	31	7	58.33%
Total	1552	2669	2757	3313	

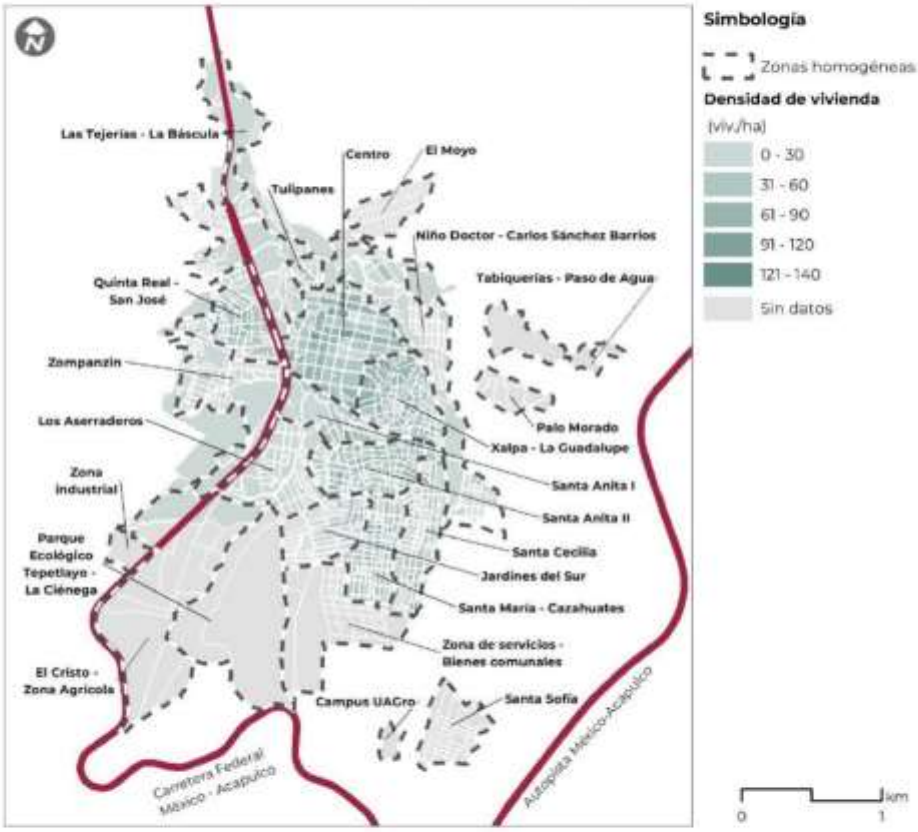
Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

También hay **factores tecnológicos** que han modificado los patrones de ocupación de la ciudad, los más relevantes son aquellos relacionados con la diversificación del sistema de transporte público y privado; así como a las redes de comunicación, que, en el caso del trabajo en casa, fue impulsado por la pandemia de COVID 19. En este caso, como se mencionó con anterioridad, las vías de comunicación de mayor jerarquía (federal) fungían como una barrera física para el crecimiento de la estructura urbana; sin embargo, una vez cruzada la barrera física en el año 2010, el crecimiento posterior se desarrolló a lo largo de las vías de comunicación, tanto de las vialidades primarias internas dentro de la cabecera municipal como de la Carretera Federal Cuernavaca-Chilpancingo que ahora cruza la ciudad, de norte a sur, en su zona norponiente. La estructura vial mejora la accesibilidad de la población a las zonas que ofrecen mejores y más diversificados servicios y equipamientos urbanos que aquellos que encuentran en su lugar de residencia. Finalmente, se tienen los **factores normativos** que influyen en las formas de ocupación de la ciudad por parte de los distintos grupos y actividades, que pueden acelerar o retardar sus cambios de localización y la transformación de la estructura, es por ello que la administración municipal actual tomó la decisión radical de prohibir los fraccionamientos hasta en tanto no se regularicen aquellos que ya cuentan con una autorización municipal y se consoliden, evitando así la fragmentación del territorio aledaño a la cabecera municipal y su expansión, que dificulta la dotación de los servicios básicos para la población que adquiriente de un lote en breña.

El acceso a la vivienda de bajo costo

En el ámbito urbano, específicamente en la cabecera municipal, la densidad de vivienda media es de 181 viv./ha (Alta densidad de vivienda: 150 viv./ha y 2010 viv./ha) mientras que la densidad de población media es de 140 hab./ha (Baja densidad: entre 124 hab./ha y 244 hab./ha). Resultado de esta comparación, se identificó que en el barrio o zona homogénea Centro de la ciudad existe un equilibrio entre la densidad de vivienda baja y media, solamente en el extremo norponiente y nororiente, cuatro manzanas de la estructura urbana concentran una densidad alta de vivienda mientras que la densidad de población predominante es la densidad baja en el mismo barrio (Figura 11).

Figura 11. Densidad de vivienda en la cabecera municipal de Eduardo Neri, Guerrero.



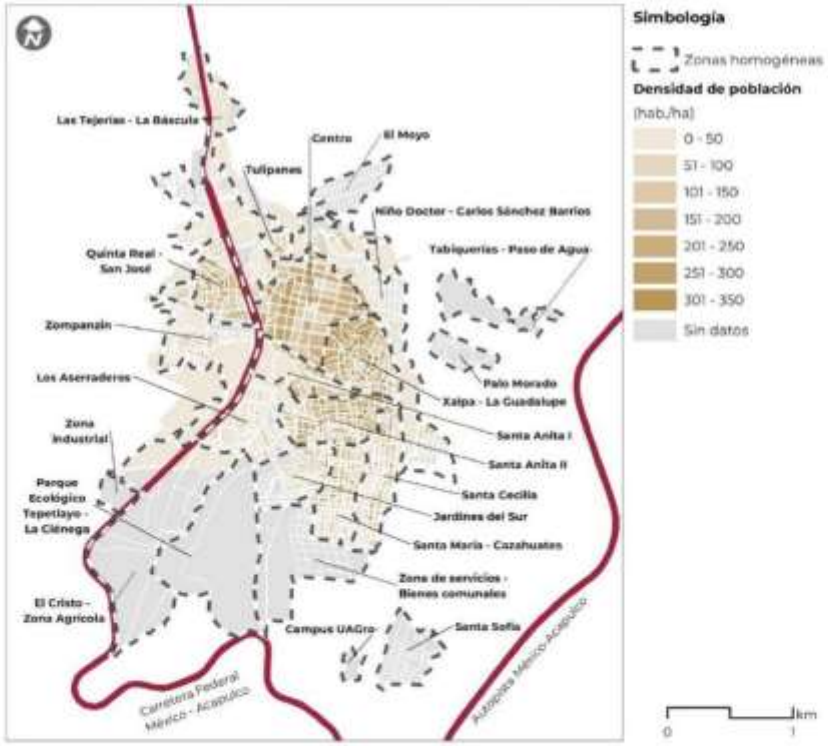
Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Considerando la densidad de población, los barrios o zonas homogéneas el barrio de Santa Anita I, Santa Anita II, (barrios ubicados en el sur de la ciudad interior) y Jardines del Sur, Santa María - Cazahuates y Santa Cecilia (ubicados en el sur de la ciudad exterior), presentan manzanas con alta densidad de población, dispersas en su territorio; destacando el barrio Xalpa – La Guadalupe donde es evidente la concentración de manzanas en su extremo norponiente cuya densidad de población se ubica en el rango medio, seguido por el barrio Santa Anita II, ambas integrantes de la ciudad interior, que coincide con la zona urbana mejor servida en cuanto a servicios básicos, urbanización y cercanía con los equipamientos urbanos. En lo que respecta a Jardines del Sur y Santa Anita I, mantienen un equilibrio entre la densidad de población media y baja; en ambas predominan los usos no habitacionales y/o todavía existe suelo vacante. El barrio o zona homogénea de Santa María – Cazahuates, Sagrado

Corazón de Jesús – San José y Santa Cecilia mantienen una densidad poblacional baja ya que se encuentra en proceso de crecimiento y ocupación del suelo vacante. En los barrios o zonas homogéneas identificados como Los Aserraderos, Niño Doctor – Carlos Sánchez Barrios, Zompantli y Las Tejerías – La Báscula predomina la densidad poblacional baja debido al crecimiento disperso de la estructura urbana y la falta de servicios básicos y urbanización.

Ahora bien, si se realiza un análisis del mismo territorio, considerando la densidad de vivienda, destaca que los barrios o zona homogéneas que concentran una densidad de vivienda predominantemente media es Xalpa – La Guadalupe, equivale casi a la mitad de su territorio, a pesar de la pendiente pronunciada que genera su topografía concentra más vivienda en menor superficie que el barrio o zona homogénea denominada Centro, cuyas características son más favorables para la vivienda. La misma situación presenta el barrio de Santa Anita II, territorio con pendientes pronunciadas donde se observa un equilibrio entre densidad media y baja. Seguido por el barrio o zona homogénea Sagrado Corazón de Jesús – San José, Santa Anita I y Santa Cecilia que mantienen un equilibrio entre la densidad baja y muy baja; la primera debido a que se encuentra en proceso de crecimiento con suelo vacante disponible, la segunda porque concentra equipamientos urbanos de jerarquía municipal y suelo vacante y la tercera por el suelo vacante aún sin servicios que predomina en su territorio. El resto, ubicado en la ciudad exterior, como Los Aserraderos, Jardines del Sur, Cristo – Zona Agrícola, Niño Doctor – Carlos Sánchez Barrios, Las Tejerías – La Báscula, Zompantli y Tulipanes presentan una superficie dominada por la densidad muy baja. Mientras que los barrios denominados El Moyo, Santa Sofía, Zona de servicios – Bienes comunales, Campus UAGro y Parque Ecológico Tepetlayo – La Ciénega presentan muy pocas manzanas habitadas, con muy baja densidad o sin ningún habitante o vivienda hasta el momento (Figura 12).

Figura 12. Densidad de población en la cabecera municipal de Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

En lo que se refiere al grado de consolidación físico, medido con base en el porcentaje de ocupación del suelo, se observan varias zonas de concentración de vivienda, en los barrios o zonas homogéneas Centro (extremo poniente), Xalpa – La Guadalupe, Santa Anita I (extremo suroriente), Santa Anita II (centro poniente) de la ciudad interior; en Sagrado Corazón de Jesús – San José (centro) y en Santa María Cazahuates (centro norte) de la ciudad exterior. Sin embargo, es necesario resaltar que aun cuando existe concentración de vivienda en el barrio o zona homogénea del centro existe un alto porcentaje de vivienda desocupada, que se infiere han sido abandonadas por sus propietarios quienes cambiaron su residencia permanente a otra zona de la ciudad, que coincide con la franja del territorio más cara de la ciudad. En el caso de Xalpa – La Guadalupe y Santa Anita II se identificaron zonas con vivienda desocupada, cerca de las vialidades donde se existe predominancia de unidades económicas en los inmuebles colindantes; así como en zonas que carecen de algún servicio básico todavía o por la mala calidad de estos. Ambas zonas son contiguas a las colonias que se encuentran en proceso de crecimiento, que aún carecen de urbanización e infraestructura básica en la mayor parte de s territorio.

No obstante lo anterior, de todos los barrios o zonas homogéneas destaca Santa María – Cazahuates que presenta la mayor concentración de vivienda desocupada, lo anterior se comprende debido a la escasa urbanización y ausencia servicios básicos, por lo que se infiere que los inmuebles han sido adquiridos por personas que tienen su residencia permanente en otra parte de la ciudad y éste barrio solamente alberga viviendas que fungen como vivienda temporal o como una inversión a futuro que incrementa el patrimonio del propietario. En situación similar se encuentran los barrios Jardines del Sur y Santa Cecilia, que concentran casi en la mitad de su territorio vivienda desocupada, entre el 26 y 50% de las viviendas totales existentes en cada manzana, de lo anterior se infiere que los propietarios han adquirido un inmueble en esta zona, con la finalidad de hacerse de un patrimonio propio, su vivienda, pero su residencia actual se encuentra en otra zona de la ciudad mejor servida en cuanto a infraestructuras y equipamiento urbanos, cercanía a las fuentes de empleo y mejor conectividad a través de la estructura vial de la ciudad. En el caso del barrio o zona homogénea Sagrado Corazón de Jesús – San José se observa que al menos en la cuarta parte de su territorio se distribuyen viviendas desocupadas a pesar de la concentración de servicios básicos ya existentes; se infiere que la separación física de este barrio con respecto al resto de la ciudad, le resta atractivo a la zona para convertir un inmueble en un lugar de residencia permanente, por lo que solamente se mantienen como inversiones que incrementan el patrimonio de sus propietarios. En el resto de los barrios o zonas homogéneas como Niño Doctor – Carlos Sánchez Barrios y Zompantli y Las Tejerías - La Báscula, al ser escasos los servicios básicos y la urbanización de su territorio todavía presenta un crecimiento urbano muy disperso, por lo que se infiere que la vivienda desocupada corresponde también a una inversión a largo plazo de sus propietarios, quienes pretenden trasladar su residencia permanente en algún período de su vida productiva a este sitio, sin embargo, en este momento existen otras zonas de la ciudad que le ofrecen mejores ventajas de ubicación que su ingreso promedio mensual todavía le permite solventar, hasta que eventualmente se traslade a estos sitios más alejados, ya sea por el incremento del nivel de vida que los obligue a cambiar su residencia o por el mejoramiento de la habitabilidad de estas zonas de crecimiento, que en alguna etapa de su proceso de consolidación, ofrecerán iguales o mejores condiciones de vida que las zonas más céntricas de la ciudad.

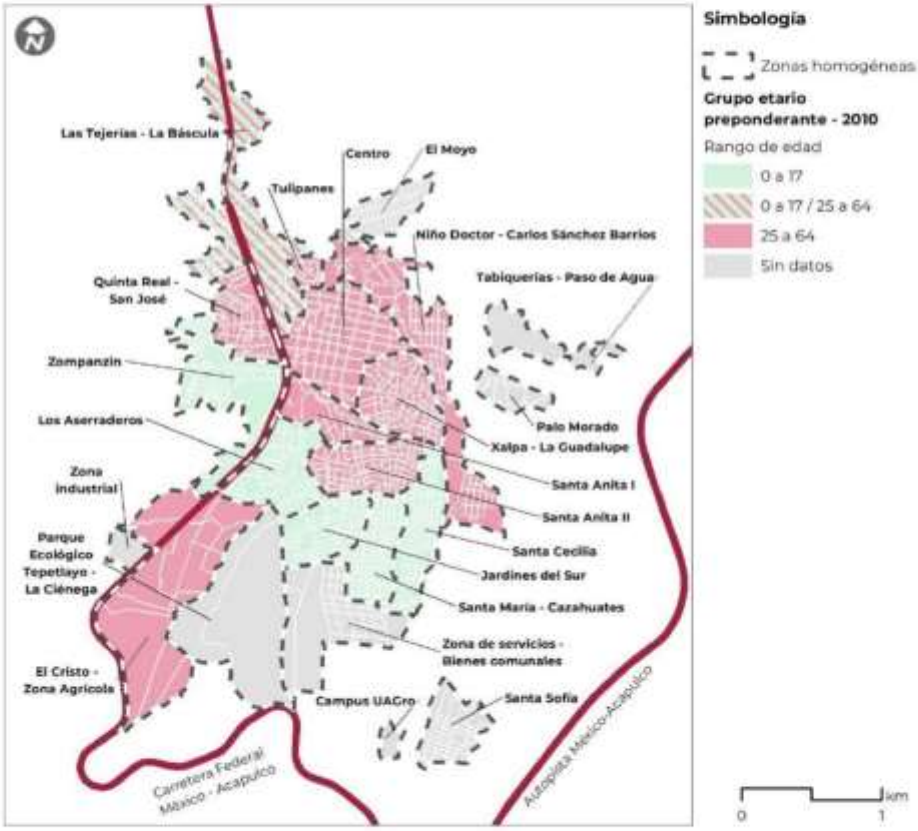
Densificación y reaprovechamiento de la ciudad interior

En el análisis de la composición demográfica de los barrios determinados para la cabecera municipal de Eduardo Neri, se observó que en el año 2010, en la ciudad interior, integrada por los barrios o zonas homogéneas Centro, Santa Anita I y Xalpa – La Guadalupe, predominaban los adultos en edad reproductiva y productiva (25 a 64 años) quienes ocupaban mayoritariamente los espacios que contenían a los corredores comerciales y vialidades principales y eran los mejor servidos desde el punto de vista urbano, con infraestructura urbana adecuada y de calidad así como cercanía a los principales equipamientos urbanos. En lo que respecta a los barrios que integran la ciudad exterior y algunos que integran la periferia presentaron predominancia del grupo etario menor de 17 años, es decir está dominado por familias con tres hijos aproximadamente, en edades correspondientes a la infancia y a la adolescencia. Lo anterior, exceptuando los barrios o zonas homogéneas denominadas Santa Sofía, El Moyo y Zonas de servicios – Bienes comunales que en ese periodo de tiempo todavía no se fragmentaba el territorio a través de lotificaciones autorizadas por el Ayuntamiento. En el caso de Tabiquerías – Paso de Agua, la Zona Industrial y Campus UAGro, no presentan población residente debido a que están destinadas únicamente para actividades secundarias o terciarias. En un caso aparte se encuentra el barrio o zona homogénea Palo Morado cuyo origen es una localidad rural que en ese periodo no registraron residentes permanentes en su interior.

Para el año 2020, en la cabecera municipal se observa la transformación de la ciudad en la última década, en particular en los barrios o zonas homogéneas contiguas a la ciudad interior y que colindan con la carretera federal 95 que les brinda mayor accesibilidad hacia el resto de la ciudad y hacia otras localidades rurales y urbanas. Los barrios de Santa Anita II, Niño Doctor – Carlos Sánchez Barrios y Cristo – Zona Agrícola, incluyendo a Sagrado Corazón de Jesús – San José, mostraron predominancia

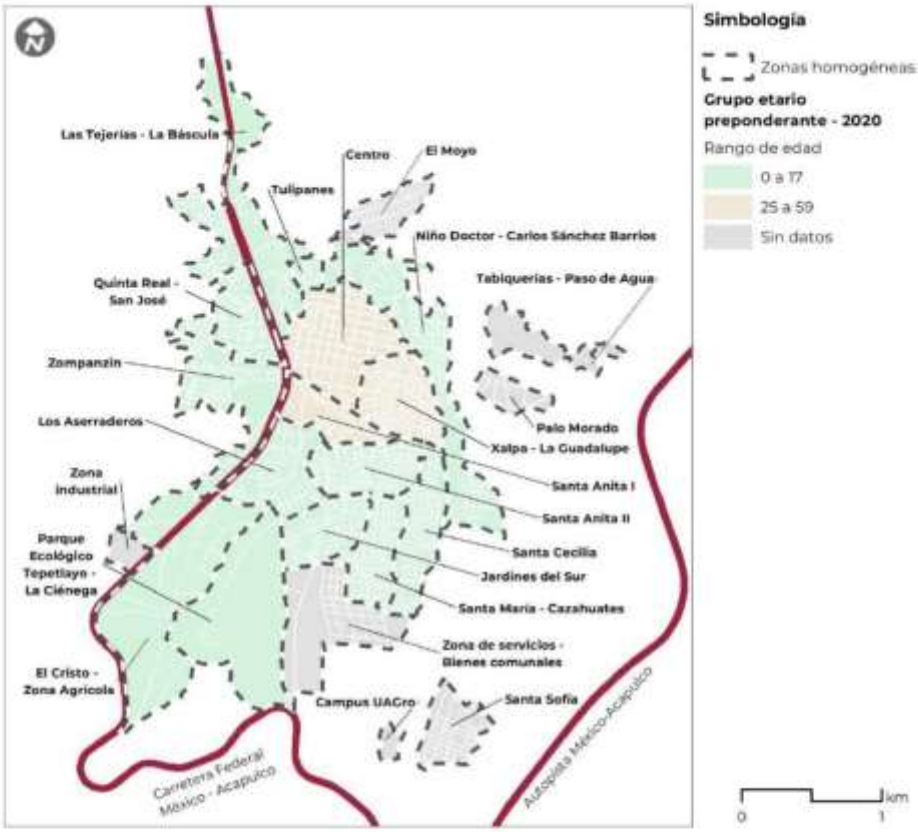
del grupo etario ubicado entre los 25 y 64 años, con poder adquisitivo y en etapa reproductiva. Mientras que en los barrios Zompantli, Los Aserraderos, Santa María Cazahuates, Santa Cecilia y Jardines del Sur continuó la predominancia del grupo etario menor de 17 años, es decir está dominado por familias con tres hijos aproximadamente, en edades correspondientes a la infancia y a la adolescencia, lo que se comprende en virtud de que son barrios que se encuentran en proceso de crecimiento cuya cobertura de infraestructura y equipamientos urbanos no cubre aún la totalidad de su territorio, por lo que no ofrece una calidad de vida medianamente aceptable para las nuevas familias en proceso de consolidación con ingresos limitados. En cuanto a la ciudad exterior y la periferia destacan los barrios Las Tejerías – La Báscula y Parque Ecológico Tepetlayo – La Ciénega; el primero por su predominancia de personas jóvenes en un barrio con asentamientos dispersos que continúa su proceso de crecimiento expansivo, donde las actividades económicas secundarias y terciarias ocupan gran parte de su superficie; y el segundo donde se detecta una pérdida de población en una zona agrícola y forestal, con alto potencial de recarga acuífera. De lo anterior se infiere que el envejecimiento de la población se concentra en la ciudad interior donde existe una competencia entre sectores por ocupar el espacio que ofrezca las mejores ventajas de localización, de conectividad, valor del suelo y calidad de vida a través de la habitabilidad que ofrece la ciudad interior (Figura 13 y Figura 14).

Figura 13. Zumpango del Río. Grupos etarios preponderantes por Barrio en 2010.



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.

Figura 14. Zumpango del Río. Grupos etarios preponderantes por Barrio en 2020.



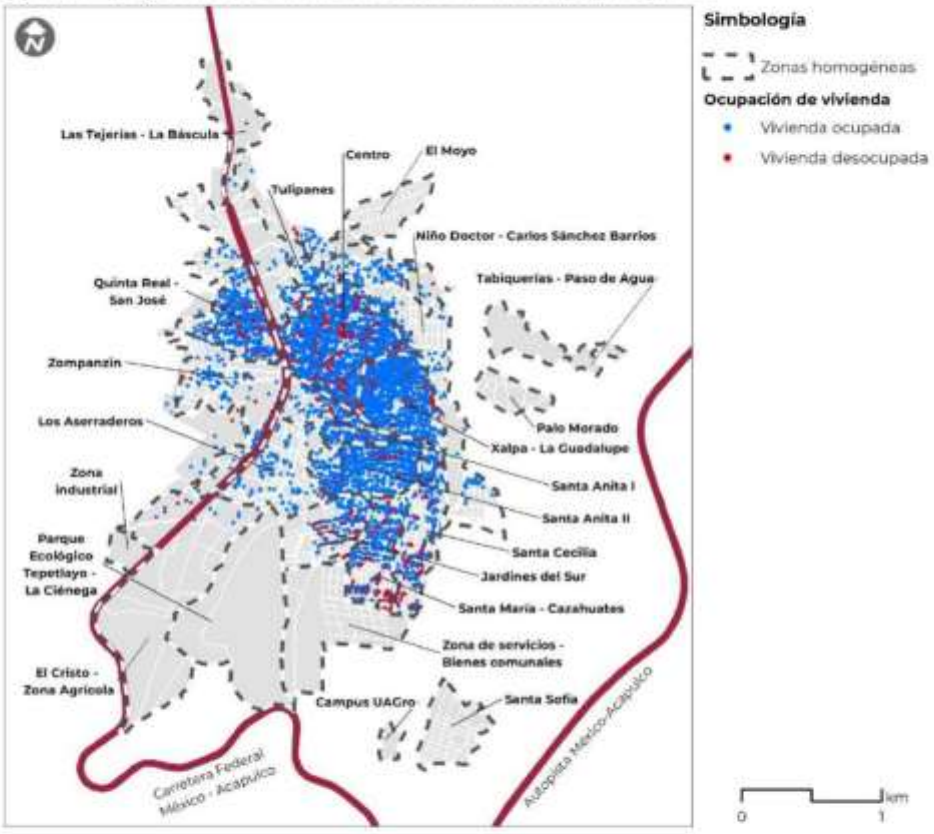
Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.

Lo anterior se comprende mejor si se compara con la distribución de la vivienda vs unidades económicas en el territorio, ya que la proliferación de las unidades económicas en el Centro desplaza a la población cuya residencia permanente se encontraba originalmente en este Barrio, dirigiéndose a otras zonas de la ciudad o a la zona poniente del mismo Barrio cuyo valor del suelo es menor. En cambio, en los barrios de Santa Anita II y Xalpa - La Guadalupe el suelo vacante es menor al 10% por lo que se encuentra en un proceso de consolidación. El barrio o zona homogénea Centro es aquella que concentra a lo largo de todas sus vialidades el mayor número de unidades económicas, seguido por Xalpa – La Guadalupe y Santa Anita II. En lo que respecta a Santa Anita I, cuya superficie está ocupada en un 50% por equipamientos urbanos municipales, concentra las actividades económicas en la vialidad de que lo separa del Centro y Xalpa – la Guadalupe; el resto de los barrios o zonas homogéneas continúan su proceso de crecimiento y de incremento de población y de vivienda.

De conformidad con las entrevistas con los actores clave, en lo que respecta al **reaprovechamiento de la ciudad interior** (Figura 15), las personas manifiestan su desinterés por quedarse a vivir en la zona centro de la cabecera municipal por lo que aquellos con recursos económicos optan por trasladar su residencia permanente a zonas de la ciudad que se caracterizan por su tranquilidad y cercanía con las zonas forestales, ambiente que ofrecen otras zonas de la ciudad, en la ciudad exterior o en la periferia, dejando en renta su vivienda original en la zona centro de la ciudad para recibir los beneficios que les provee la renta de los inmuebles de su propiedad, que por su ubicación son más atractivos para la localización de actividades productivas o comerciales. Quienes están interesados en vivir en el centro son los estudiantes, los trabajadores del Ayuntamiento o los trabajadores del sector privado, cuyas fuentes de trabajo orientadas al comercio y servicios se localizan a

lo largo de las vialidades principales de la ciudad; la mayoría, empleados eventuales o que inician su vida laboral. Con frecuencia la tipología de la vivienda que predomina en la ciudad interior se caracteriza por espacios destinados a la familia original compuesta por los padres e hijos, que rentan un espacio vacío en planta baja para comercio o servicios y en la segunda planta se localiza la vivienda o departamento.

Figura 15. Zumpango del Río. Densificación en la ciudad interior sobre propiedad privada.



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Debido a lo anterior, la zona susceptible para densificar en la cabecera municipal corresponde a la superficie que ocupan los barrios o zonas homogéneas Santa Anita I, Santa Anita II, Zompantli y Los Aserraderos, cuyo territorio se encuentra fuera de ellos núcleos agrarios. De éstos el que ofrece mejores condiciones de habitabilidad es Santa Anita I y II. En ambos el suelo vacante es menor al 10% tiene los valores más altos del suelo, después del Centro, y existe vivienda construida desocupada que es susceptible de ser ocupada por residentes temporales por las ventajas que ofrece su localización son respecto a los equipamientos urbanos y servicios básicos existentes. Las desventajas que ofrece Zompantli son la falta de infraestructura y urbanización en gran parte de su superficie y la separación física de la ciudad interior por la carretera federal 95. En lo que respecta a Santa Cecilia la parte norte de su territorio, al ser la más cercana a la ciudad interior, es aquella que servicios básicos de mejor calidad, pero requiere incrementar el grado de habitabilidad para competir con los demás barrios, aun cuando el valor del suelo es el más bajo de la propiedad privada, 10 veces menor que Santa Anita I, donde el valor del suelo asciende hasta $7,000/m2. Lo anterior se comprende debido a la concentración de equipamientos recreativos, culturales, de asistencia social, educativos y de la administración pública que ocupan casi la mitad de su territorio. En el mismo proceso se encuentra

Los Aserraderos, cuyo suelo vacante resulta atractivo para la inversión pública y privada, en especial para los sectores secundarios y terciarios, por las ventajas de su localización y conectividad con la estructura vial de la ciudad y con la red carretera municipal y estatal, relevante para el intercambio de productos, bienes y servicios más allá del límite municipal. Una pequeña fracción del barrio Jardines del Sur se encuentra fuera de la propiedad social, el extremo norponiente de su territorio, suelo más barato pero ubicado en pendientes pronunciadas. El resto del territorio de la cabecera municipal se encuentra en propiedad social, lo que hace necesaria el inicio de procesos de regularización de la tenencia de la tierra en las zonas urbanas consolidadas, a corto plazo, continuando con aquellas en proceso de crecimiento, a mediano plazo, con la finalidad de que el Ayuntamiento tenga la capacidad para intervenir en el territorio y ejercer sus atribuciones con ente rector del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, sin que esté sujeto a las presiones políticas, legales y administrativas que ejercen algunos representantes de la propiedad social, quienes continúan rigiéndose por sus usos y costumbres.

Equipamiento urbano

De acuerdo con el artículo 8 fracción IV de la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Equipamiento Urbano es: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

El equipamiento urbano constituye uno de los ejes fundamentales de la conformación de la ciudad; su importancia reside en que su distribución, estructura, y en cierta medida la organización del espacio urbano y los flujos de personas en ella, además de que se encuentra estrechamente relacionada con los procesos de segregación socioespacial en el ámbito urbano.

La población en situación de pobreza se asienta generalmente en espacios precarios no aptos para el desarrollo urbano o en asentamientos irregulares donde la falta de accesibilidad a equipamientos urbanos y servicios incide en las condiciones de precariedad y habitabilidad de estas zonas y en la vulnerabilidad de la población que las habita (CONEVAL, 2014:9-11; Sabatini, 2003:20-23; Ziccardi, 2008:95).

Para el análisis, se utilizó la clasificación establecida en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los Instrumentos que Conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, Terminología y Aplicación, y NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos; para el cálculo de zonas de cobertura y dotaciones se utilizó el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SNEU) de SEDESOL (1999).

La base del análisis fue el Inventario de Equipamiento Urbano, generado durante el proceso de elaboración del programa a través de trabajo de campo (recorridos y entrevistas con autoridades municipales), mecanismos de participación ciudadana (encuestas y talleres) e investigación documental. En dicho inventario se incluyeron todos los subsistemas mencionados en las citadas Normas, pero focalizando en aquellos que tienen injerencia directa en el bienestar de las personas: Salud, Educación, Cultura y Recreación, Deporte y Comercio.

El municipio de Eduardo Neri cuenta con un total de 187 elementos de los subsistemas educación, cultura y recreación, salud, comercio, abasto, comunicaciones, transporte, administración pública, servicios urbanos, y deporte, los más relevantes se muestran en la Tabla 24.

Tabla 24. Eduardo Neri. Distribución de unidades básicas de servicio de equipamiento urbano disponibles y requeridas por subsistema, 2023.

Subsistema	Equipamiento	Elementos	Unidad básica de servicio (UBS)	UBS actuales	UBS requeridas	Estatus	Diferencia
Educación	Preescolar	40	Aula	167	80	Superávit	87
	Primaria	40		342	253	Superávit	89
	Secundaria	23		128	61	Superávit	67
	Bachillerato	10		ND	14	ND	ND
	Licenciatura	5		ND	22	ND	ND
	CAM	1		3	4	Déficit	1
Cultura y recreación	Auditorio	1	Butaca	1,656	380	Superávit	1276
	Biblioteca pública	2	Silla	ND	54	ND	ND
	Casa de cultura	1	Metros cuadrados	ND	749	ND	ND
	Museo	1		ND	355	ND	ND
	Plaza cívica	4		8,083	8,501	Déficit	418
	Parque	6		89,474	53,126	Superávit	36,348
	Foro de espectáculos deportivos	1	Butaca	7,888	2,126	Superávit	5762
Salud	Centro de salud	27	Consultorio	29	9	Superávit	20
	Hospital general	1	Cama	16	22	Déficit	6
Asistencia social	Centro de desarrollo comunitario	0	Aula y/o taller	0	38	Déficit	38
Comercio	Mercado público	1	Local o puesto	250	440	Déficit	190
Abasto	Rastro	1	Área de matanza	ND	1	ND	ND
Administración pública	Palacio municipal	1	Metros cuadrados	ND	1,063	ND	ND
Servicios urbanos	Basurero	1	Metros cuadrados	ND	5,903	ND	ND
	Cementerio	1	Fosa	ND	89	ND	ND
Deporte	Módulo deportivo	17	Metros cuadrados	28242	3,542	Superávit	24,700
	Unidad deportiva	2		38581	7,084	Superávit	31,497

Fuente: elaboración propia con base en el Sistema de Información y Gestión Educativa (SEP, 2023), en el Sistema de Información de Cultura (SC, 2023), en el Inventario de Instalaciones de Salud, (SS, 2023) y trabajo de campo.

Eduardo Neri cuenta con equipamientos de todos los niveles educativos, para los que sus coberturas regionales, de acuerdo con el SNEU, son suficientes para todo el municipio; así mismo, la dotación de Unidades Básicas de Servicio (UBS) de educación básica cuenta con superávit. Los datos UBS de nivel bachillerato y licenciatura no se encuentran disponibles, sin embargo, de acuerdo con la información obtenida mediante la participación ciudadana, el 80% de la población no tiene que desplazarse a otros municipios para estudiar el bachillerato, lo que indica que los 10 planteles de este nivel resultan suficientes en dotación y cobertura; por otra parte, debido a que no existen planteles de educación superior de carácter público en el municipio, cerca del 50% de la población se desplaza a otros municipios o estados para acceder a educación superior, lo que indica la necesidad de este tipo de elementos.

En lo que concierne a equipamientos de salud, el municipio cuenta con un total de 15 unidades, 14 de los cuales corresponden al primer nivel de atención (centros de salud), y el restante, un Hospital General, corresponde al segundo nivel. La cobertura de hospitales es suficiente para todo el municipio, no así la de los centros de salud, que dejan fuera de servicio a las localidades de la zona oeste del territorio municipal; de igual forma, la dotación de UBS de centros de salud es insuficiente para la población municipal, mientras que no se cuenta con el dato de UBS del hospital, situación que se refleja en el diagnostico ciudadano, donde se observó que cerca del 19% de la población acuden a servicios particulares de atención médica primaria; una situación similar se observa en la atención médica de segundo nivel, para el que el 36% manifestaron obtener este servicio fuera del municipio. Por otra parte las problemáticas detectadas en el diagnóstico ciudadano se refieren principalmente a la mala condición de las instalaciones, falta de equipamiento y personal médico, así como la poca disponibilidad de medicamentos, razones por las que la atención brindada en el sector público de salud es percibida como deficiente; otra

problemática detectada es la falta de atención médica de tercer nivel, para lo que los habitantes se ven obligados a desplazarse hacia Chilpancingo, principalmente.

Uno de los subsistemas con mayores carencias en el municipio es el de cultura y recreación, dado que existen únicamente un auditorio, una casa de cultura, un museo y dos bibliotecas públicas como equipamiento cultural, mientras que entre los elementos de recreación se encuentran cuatro plazas cívicas, seis parques y un foro de espectáculos deportivos, el Lienzo Charro de Zumpango del Río. En el análisis se observó que existe déficit de todos los elementos mencionados, con excepción de plaza cívica. Sin embargo, en el caso de este subsistema, la principal problemática radica en la limitada cobertura de los equipamientos recreativos, ya que la mayoría de ellos se encuentran concentrados en la cabecera municipal.

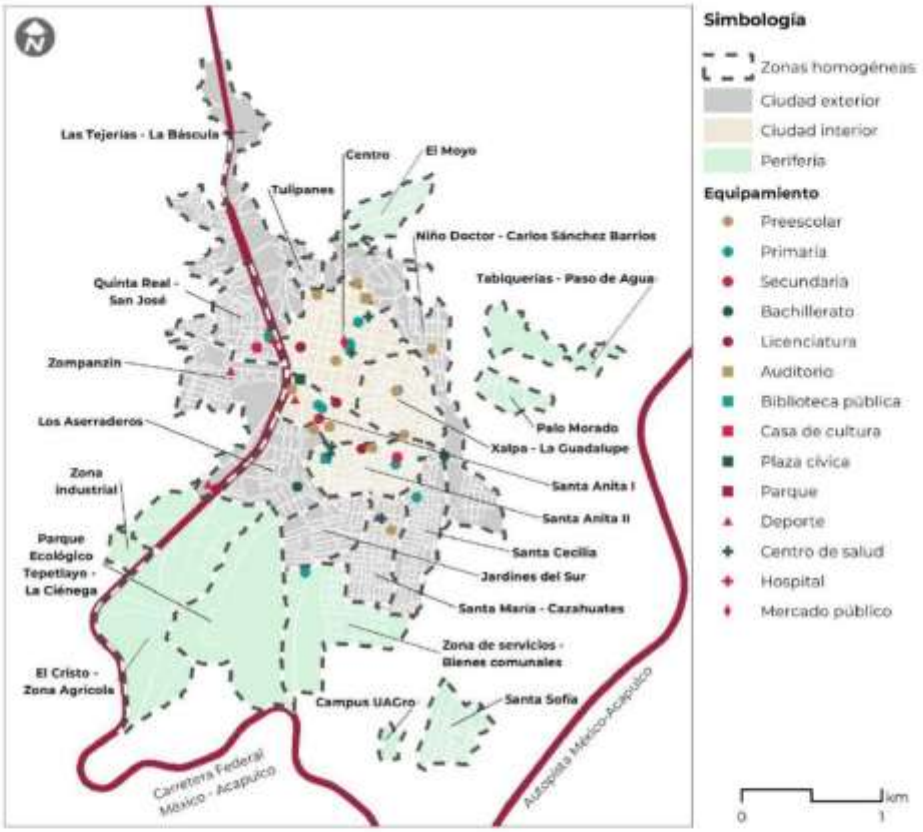
El equipamiento deportivo de Eduardo Neri consta de diecisiete módulos y dos unidades deportivas; en total las UBS de este ascienden a casi sesenta y nueve mil, por lo que la dotación presenta superávit; sin embargo, al igual que en el subsistema de recreación, la mayoría se encuentra en la cabecera municipal, por lo que existe una problemática de falta de cobertura en este subsistema. Tanto para los elementos deportivos como recreativos, una problemática importante se encuentra en su estado de conservación, ya que la mayoría de ellos se están en mal estado o con falta de mobiliario, señalética, iluminación y otros elementos, lo que limita el uso apropiado y disfrute de estos espacios.

Del subsistema de comercio, Eduardo Neri únicamente cuenta con un elemento, el Mercado Municipal, localizado en la cabecera del municipio; esto ocasiona que los habitantes del resto de localidades tengan que desplazarse hasta la ciudad de Zumpango del Río, Chilpancingo, Iguala de la Independencia, u otros municipios para cubrir sus necesidades de abasto, situación que se ve reflejada en los mecanismos de participación, ya que la creación de nuevos mercados fue una propuesta recurrente.

En la escala urbana, es en los barrios de la ciudad interior donde se localizan, el auditorio, la biblioteca, los parques, el mercado municipal, y la mayoría de los elementos educativos., la mayoría de ellos en los barrios Centro y Santa Anita II, mientras que los barrios periféricos y de la ciudad exterior, prácticamente carecen de equipamientos (Figura 16).

Como se mencionó anteriormente, una de las principales problemáticas detectadas mediante la participación social fue la falta de equipamientos comerciales, así como la saturación del mercado actual, lo que ha ocasionado la invasión de calles y espacios públicos por actividades comerciales y a su vez problemas de movilidad y habitabilidad de la ciudad de Zumpango del Río.

Figura 16. Zumpango del Río. Equipamiento urbano de Educación, Cultura y recreación, Deporte, Salud y Abasto.



Fuente: elaboración propia con base en el Sistema de Información y Gestión Educativa (SEP, 2023), en el Sistema de Información de Cultura (SC, 2023), en el Inventario de Instalaciones de Salud, (SS, 2023) y trabajo de campo.

Infraestructura

La presencia de una sólida red de servicios públicos, que incluya suministro de agua potable, sistema de drenaje y acceso a la electricidad, es esencial para el bienestar y la calidad de vida de los ciudadanos. Estos pilares no solo mejoran la vida diaria, sino que también son fundamentales para el desarrollo sostenible de las ciudades, asegurando salud, higiene y conectividad. Además de su impacto inmediato, estos servicios son clave para fomentar un crecimiento equitativo y para fortalecer la resiliencia de las urbes frente a los desafíos por venir.

De acuerdo con el censo realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en el año 2020, se revela que en el municipio Eduardo Neri, un notable 84% de las unidades habitacionales tiene acceso a la tríada de servicios básicos. Al analizar esta tendencia a nivel de localidad, se destaca que en la cabecera municipal este indicador se eleva al 94.4%. Resultados similares se observan en Mezcala y Xochipala, donde el 89% y el 96% de las viviendas, respectivamente, disfrutan de estos servicios esenciales. Sin embargo, es importante señalar que Huitziltepec presenta una situación menos favorable, con tan solo el 17% de las viviendas teniendo acceso a todos los servicios. Globalmente, de las 18 localidades estudiadas, 15 de ellas exhiben un porcentaje superior al 77% en términos de viviendas con acceso integral a servicios básicos.

Lo datos relacionados al acceso de agua potable indican que el 85.9 % de las viviendas del municipio de Eduardo Neri cuentan con el servicio, existen cuatro localidades del tipo urbano, tres de estas el valor de cobertura oscila entre 93 y 97 % siendo Mezcala, Zumpango del Río y Xochipala, en el caso de Huitziltepec logra solo el 17.2 % de viviendas con agua; Existe un total de 18 localidades con más de 100 habitantes de estas cinco (Papalotepec, Tenantla, Tepehuaje, Mazapa y Colonia Filos Nukay) cuentan con el 100 % de cobertura; 10 de las 18 con un valor que oscila entre 82 y 98 %; y tres con valores menores al 47 %, haciendo énfasis en la localidad de Ahuelicán con el 4.3 % de viviendas con acceso al vital líquido.

En el ámbito de la cabecera municipal de acuerdo con la información de recabada en campo y los instrumentos de participación la red de agua cubre el 93 % de Zumpango del Río, las deficiencias localizadas son al oriente (Figura 17).

El suministro de drenaje en el municipio presenta una amplia difusión, con una tasa de implementación alcanzando el 97%. En las áreas urbanas de las localidades, esta cifra varía entre el 94% y el 99%. Notablemente, todas las 18 localidades con una población superior a 100 habitantes ostentan una cobertura del servicio que supera el 80%. Es relevante destacar que, en el marco de la cabecera municipal, la totalidad de la región periférica de Zumpango del Río carece de acceso al servicio de drenaje, dejando claro que únicamente el área central dispone de una infraestructura de drenaje operativa. Este enfoque en el servicio de drenaje subraya su vital importancia para las localidades y ciudades, asegurando condiciones higiénicas y ambientales adecuadas.

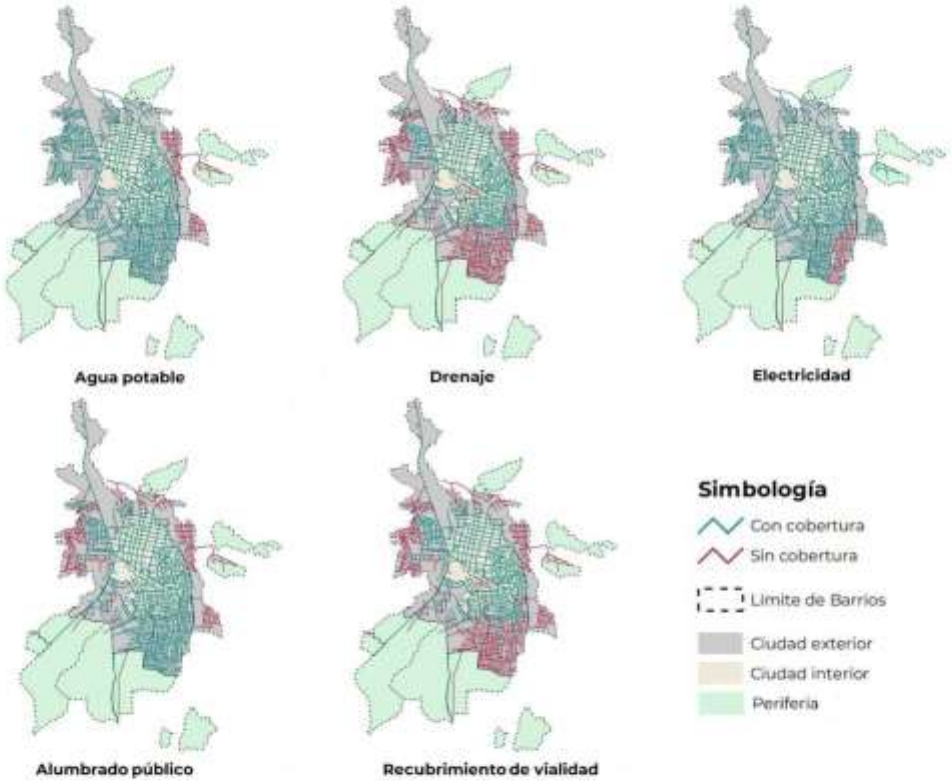
El servicio de energía eléctrica es el que presenta los valores mayores de cobertura en el municipio, así bien de acuerdo con el INEGI (2020) la cobertura total municipal es igual al 98.8%. Para la cabecera municipal y localidades urbanas los valores corresponden al 98.4 al 99.5 %. Por su parte las localidades con más de 100 habitantes todas mantienen un rango de 94.7 a 100 % de cobertura de servicio de electricidad en las viviendas. En el ámbito de la cabecera municipal es importante mencionar que al sur oriente existe una fracción sin red eléctrica detectada en las revisiones de campo.

La movilidad emerge como un aspecto crítico para el progreso comunitario, y el estado de pavimentación de la red vial posee una significativa influencia en su eficiencia. La condición del pavimento no solo impacta en la efectividad de la movilidad, sino también establece una serie de atributos en la evolución de los municipios. Para el municipio Eduardo Neri, se constata que el 57.3 % de sus vías presenta algún grado de pavimentación. Esta tendencia se refleja de manera específica en su cabecera municipal, donde el porcentaje es igual al 56%, por su parte, Huitziltepec cubre el 72.73 % de sus vialidades, Mezcala el 58.50 % y Xochipala con 52.53 %.

Adicional a los servicios vitales de suministro de agua, saneamiento y acceso eléctrico, es imperativo adoptar un enfoque científico riguroso para abordar la infraestructura de iluminación pública. Conforme los datos del Inventario Nacional de Vivienda 2020, en la localidad central se verifica que el 53% de las manzanas cuenta con algún tipo de estructura de iluminación en las calles. No obstante, los datos recolectados en el terreno revelan un incremento notorio del 73% en la cantidad de manzanas con el servicio de alumbrado público, aunque aún existen tramos viales donde la iluminación es escasa en las zonas oriental y occidental. Las otras tres localidades urbanas carecen de una red de alumbrado público en sus zonas periféricas, principalmente debido a la reciente creación de estas arterias viales. Estos resultados resaltan la importancia crucial de un enfoque científico en la planificación y desarrollo de la infraestructura lumínica, que no solo mejora la calidad de vida, sino que también contribuye a la seguridad y la conexión comunitaria.

El municipio Eduardo Neri refleja la variabilidad en el acceso a servicios básicos. Aunque la mayoría de las viviendas tienen acceso a energía eléctrica, existen diferencias notables en el acceso a agua potable y drenaje. La cabecera municipal, Mezcala y Xochipala exhiben una cobertura sólida en servicios esenciales, pero Huitziltepec enfrenta retos significativos. La infraestructura de alumbrado público también es variable, mostrando mejoras en la cabecera, pero áreas carentes en otras localidades. La movilidad, especialmente la pavimentación vial, impacta la eficiencia y desarrollo, y se evidencian desigualdades en este aspecto. La planificación integral de servicios y desarrollo de infraestructura lumínica son esenciales para mejorar la calidad de vida y la seguridad en el municipio.

Figura 17. Cobertura de servicios en la ciudad de Zumpango del Río.



Fuente: elaboración propia con base en datos proporcionados por el Ayuntamiento de Eduardo Neri y trabajo de campo, 2023.

Movilidad

La Movilidad hace referencia al movimiento de las personas y bienes en las ciudades, independientemente del medio que utilicen para desplazarse, este puede ser: por su propio pie, transporte público, automóvil particular, motocicleta, bicicleta, entre otros. Indiscutiblemente, este tema es un elemento social fundamental ya que es el medio de acceso a la vivienda, el trabajo y los servicios en la vida cotidiana de las personas.

Para el caso de Eduardo Neri existen retos relevantes en materia de movilidad que han promovido la segregación de las personas en diferentes regiones de su territorio, y la mayor parte de los equipamientos, bienes y servicios se encuentran

concentrados en la cabecera municipal, lo que genera que las personas de otras localidades (casi el 50% de la población municipal) deba trasladarse constantemente para satisfacer sus necesidades. Esto se complica al no existir un servicio de transporte público eficiente; el trasporte público de las personas en el medio rural está limitado principalmente a servicios de taxis colectivos que recorren el municipio, sin un horario o una ruta fija definida, si bien, muchas rutas son cubiertas diariamente posibilitando a las personas trasladarse a la cabecera, el número de vehículos y su capacidad para trasladar personas y sus mercancías es limitada. Actualmente se carece de datos oficiales o sistematizados de las rutas de transporte y horarios de servicio cubiertos por los taxis colectivos, donde se manifiesta que estas dependen de la demanda, así como de la misma conveniencia de los choferes. En muchos casos si no hay suficientes personas, el taxi colectivo espera hasta llenar su cupo, sobrecargan el cupo de pasajeros y mercancías, dando paso a situaciones de posible peligro para los pasajeros. En este mismo sentido las rutas colectivas cubiertas por camionetas tipo "Urvan" proporcionan la movilidad necesaria hacia los centros urbano-rurales cercanos a la cabecera, la Tabla 25 muestra las rutas disponibles de pasaje urbano, interurbano y foráneo del municipio.

Tabla 25. Rutas de transporte de Eduardo Neri

Nombre de ruta	Origen	Destino	Tipo
Zumpango-Chilpancingo	Zumpango (Base: Calle Heroico Colegio Militar)	Chilpancingo centro	Foránea
Zumpango-Huitziltepec	Zumpango (Base: Calle Heroico Colegio Militar)	Huitziltepec orilla de carretera)	
Verde	Centro de Zumpango	Aurrera (lateral de carretera federal)	Urbana
Roja	Zumpango (Base: calle niños héroes)	Col. Guadalupe	
Amarilla	Zumpango (Base: calle niños héroes)	Barrio San Antonio	
Verde II	Zumpango (Base: calle niños héroes)	Col. Loma Bonita	
Vino y Naranja	Zumpango (Base: calle niños héroes)	Col. Santa María	
Azul y Negra	Zumpango (Base: calle I. Manuel Altamirano)	Col. Santa Cecilia	
Café	Zumpango (Base: calle niños héroes)	Col. San Martín Caballero	
Morada	Zumpango (Base: calle niños héroes)	Col. El Zompantli	

Fuente: entrevista con personal de la Dirección de Tránsito de Eduardo Neri.

Relación de los asentamientos humanos con el subsistema físico natural

Los vínculos entre la población, el medio ambiente y los recursos naturales están mediados por múltiples factores. El acelerado crecimiento demográfico y la distribución desequilibrada de la población en el territorio -al interactuar con desigualdades sociales y regionales-, las pautas de acceso y uso de los recursos naturales, las tecnologías utilizadas para su explotación y consumos vigentes ejercen una fuerte presión sobre el ambiente y los recursos naturales.

Estos sistemas mantienen una relación de interdependencia entre sí, relación que se expresa, por una parte, en el modo como la población humana se organiza en el espacio, con las consecuencias potenciales sobre la dinámica del medio natural, y, por otra, en la manera como la naturaleza y sus procesos inciden en la dinámica de la población, en el patrón de asentamientos y en las formas de apropiación del espacio.

El medio físico natural de Eduardo Neri se caracteriza por un relieve montañoso, derivado de su emplazamiento en la provincia fisiográfica de la Sierra Madre del Sur; y representado principalmente por sierras bajas y con llanuras, sierras de cumbres tendidas, llanuras con lomeríos y cañones. Esta condición se refleja en una diversidad de tipos climáticos en los que predominan el clima seco, al centro del territorio y distribuido de norte a sur; un clima cálido al poniente del municipio; mientras que al sur oriente el clima es semicálido. Las lluvias se presentan en verano con variaciones entre 800 y 1000 mm de promedio anual. Esta diversidad de formas de relieve y climática se traduce en una importante diversidad de ecosistemas en el territorio municipal.

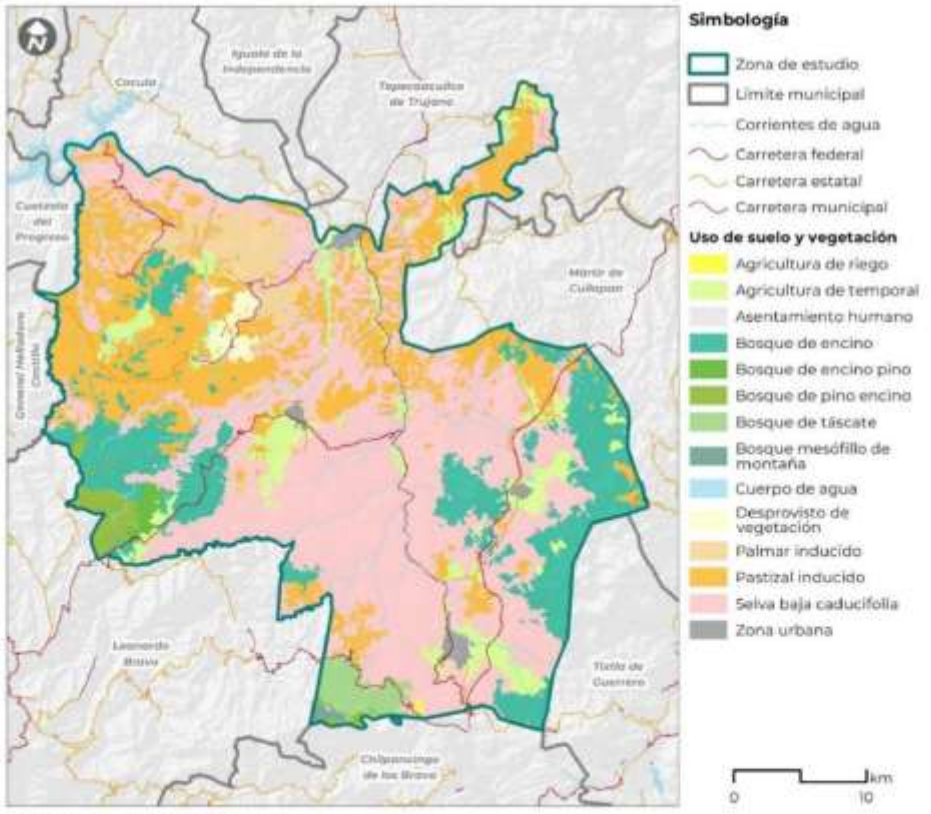
Aunado a lo anterior, las condiciones hidrológicas de la región son fundamentales en la estructura y funciones ambientales del territorio municipal. La zona de interés está inmersa en la Región Hidrológica No. 18, Balsas, Cuenca Río (B) Río Balsas - Mezcala, Subcuenca Río Huacapa y en la Microcuenca Zumpango del Río. Los principales recursos hidrológicos con los que

cuenta el municipio son tres ríos temporales que hacen su recorrido de sur a norte para desembocar en el río Balsas. El denominado Zopilote que corre por la cañada del mismo nombre y que se alimenta de otros afluentes como el Coloapa y Salado; que provienen de Carrizal de Bravo, municipio de Leonardo Bravo y Pochutla Municipio de Ahuacuotzingo; hacia el oriente el río Chilatlac Xochipala proveniente también del municipio de Leonardo Bravo; al oriente el Bajal proveniente de Carrizalillo y el Amatitlán que sirve de limítrofe con el municipio de Cuetzala del Progreso. Existen otros pequeños cuerpos de agua como la Laguna en Huitziltepec y los manantiales de la Ciénega de donde se abastece la población de la cabecera de agua potable.

La población del municipio se beneficia con las aguas del río Balsas, así como por las de la Cañada del Zopilote y una laguna en Huitziltepec. Por otra parte, los recursos hidrológicos más importantes que se encuentran dentro del área de estudio son: La Barranca Grande, Chinantla, El Aguacate y Tenantitlán. El Manantial la Ciénega ubicado a 1,500.00 metros al sur del área urbana actual de Zumpango del Río que abastece de Agua a un gran sector de la población.

Estas condiciones de relieve, clima e hidrológicas en el territorio municipal favorecen la existencia de diversidad de ecosistemas. La vegetación dominante en la región corresponde a selvas bajas caducifolias, bosque de encino, y en menor medida bosque de encino-pino y bosque de táscate. En cañadas protegidas de la insolación existen manchones de bosque mesófilo de montaña. En cuanto a los usos del suelo, las principales categorías corresponden a pastizal inducido, agricultura de temporal y agricultura de riego (Mapa 6).

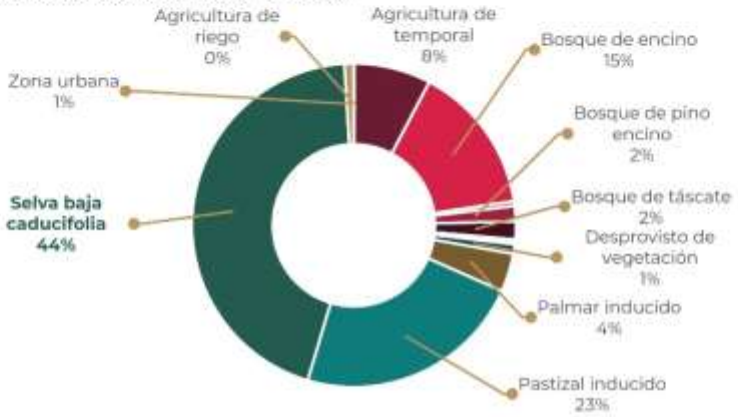
Mapa 6. Uso de suelo y vegetación.



Fuente: Comisión Nacional Forestal, 2021

En cuanto a la distribución de usos de suelo y ecosistemas en el municipio, las unidades de uso de suelo que se han expandido notablemente los últimos años son el pastizal inducido, que ocupa casi un 23% del municipio. Las masas forestales de la zona y que cubren una extensión aproximada de 24 mil hectáreas, incluyendo bosques templados y selva baja caducifolia, no están en condiciones para ser aprovechadas, ya que en la mayoría de los casos se trata de comunidades vegetales fragmentadas y altamente perturbadas. Los asentamientos humanos se han establecido a costa de los espacios que eran ocupados por ecosistemas de bosques de pino – encino y de selva baja caducifolia. Aunque en superficie, éstos ocupan el uno por ciento del territorio municipal (Mapa 6), los cambios que las actividades productivas han propiciado en la distribución de este ecosistema se reflejan en el uso actual del suelo. Alrededor de Zumpango del Río, Huitziltepec, Xochipala y Mezcala principales localidades urbanas del municipio, se observa la presencia de agricultura de temporal, enmascarada e intercalada con pastizales inducidos, este uso es producto del cambio de uso de suelo para espacios que en algún momento fueron dedicados al sistema agrícola tradicional "roza-tumba y quema" para la producción de maíz combinado con la ganadería extensiva y la extracción de leña.

Gráfica 2. Distribución de los usos de suelo y vegetación



Fuente: elaboración propia con datos de CONAFOR, 2021.

Los bosques de encino y la selva baja caducifolia son las categorías con mayor distribución ecosistémica dentro del municipio (Gráfica 2 y Mapa 6). La selva baja caducifolia se caracteriza por la presencia de árboles de baja altura (no más de 15 m) y una marcada estacionalidad, cuya mayor parte pierde el follaje durante la época seca y reverdece en los meses de lluvia. Es uno de los ecosistemas más amenazados no solo en el municipio si no en el país, ya que ubica en zonas frágiles y de condiciones climáticas que favorecen los procesos erosivos. Los encinares son bosques considerados comunidades clímax que poseen una amplia variación estructural y alta biodiversidad. La alta riqueza florística encontrada en el municipio y distribuida principalmente en estos dos tipos de vegetación, implica heterogeneidad de las dos comunidades vegetales y de las condiciones ambientales que se encuentran en la zona, pero también ha influido en la presencia de 41 endemismos específicos al estado de Guerrero que se desarrollan en estos ecosistemas.

Como se puede inferir, el municipio presenta una serie de condiciones geográficas y ambientales que se reflejan en una dinámica territorial compleja, que presenta desequilibrios entre la conservación de ecosistemas de alto valor ambiental, el desarrollo de actividades productivas bajo esquemas no sustentables y el crecimiento de los asentamientos humanos sin una estrategia de crecimiento adecuada. Es importante mencionar, que aun cuando en el municipio se distribuyen áreas de alto valor ambiental, no existen esquemas que promuevan su conservación y mantenimiento. En Eduardo Neri, no se cuenta con Áreas Naturales Protegidas de ninguna modalidad y competencia.

Esta dinámica derivada de la relación sociedad-naturaleza, se refleja de manera directa en la calidad de vida y necesidades de las personas. En Eduardo Neri, las problemáticas ambientales que percibe la población y que se identificaron a partir de los procesos participativos, se focalizan en tres aspectos fundamentales: contaminación de cuerpos de agua, manejo inadecuado de residuos sólidos urbanos e incidencia de riesgos de origen natural y antropogénico.

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.

Contaminación de cuerpos de agua

La mayoría de los cuerpos de agua existentes en el municipio, presentan contaminación por descargas de aguas residuales; dentro de los casos más graves se encuentra la laguna de Huitziltepec, ya que los escurrimientos de aguas negras llegan en un volumen considerable de aguas residuales. Ante esta situación, en julio de 2023 se reinició la operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de esta localidad a cargo de la comunidad.

Así mismo, Zumpango del Río, cabecera municipal, enfrenta serios problemas de contaminación, provocada por las descargas de aguas residuales que sin previo tratamiento son vertidas en la Barranca Grande y su paso hacia arroyos, ríos y manantiales como el Tetelzin y Tecongo, entre otros, atentando contra la salud de la población, a las actividades productivas y eliminando la flora y la fauna de los cuerpos receptores. Si bien existe una PTAR, ubicada al norte de la cabecera municipal inaugurada en el 2009 se encuentra fuera de operación, el Municipio de Eduardo Neri, manifiesta no contar con recursos para su operación. La PTAR cuenta con dos módulos de 22 litros por segundo. Desde el ejercicio 2012 no se le aplicaron recursos (Imagen 13).

Otro elemento importante asociado a esta problemática son las malas condiciones de la red de drenaje tanto en la cabecera municipal como en el resto de las localidades. El poco o nulo mantenimiento y la ausencia de un sistema de alcantarillado para el drenaje pluvial, asociado a malos hábitos de la población, ocasionan obstrucciones en el sistema que hacen que colapse y las aguas residuales broten por alcantarillas, lo que genera encharcamientos de aguas negras, malos olores y problemas de salud en los habitantes.

El servicio de drenaje cubre a un 91.21 % de la población, sin embargo, se observa ausencia de este en barrios como Santa María Cazahuates, Niño Doctor-Lic. Carlos Sánchez Barrios y Las Tejerías-La Báscula. En estos sitios, se emplean fosas sépticas o descargas a cielo abierto.

Imagen 13. Planta de tratamiento de aguas residuales de Zumpango del Río fuera de operación.



Fuente: archivo fotográfico y trabajo de campo, 2023.

Manejo inadecuado de residuos sólidos

La problemática asociada con el manejo y gestión de los residuos sólidos en el municipio es la recurrente aparición de sitios donde la población acumula los residuos sólidos (puntos negros). Esta mala costumbre, se asocia de manera directa a la necesidad de implementar campañas de educación ambiental dirigidas a la población en general. Así mismo, la aparición constante de puntos negros deriva de la capacidad de recolección del municipio. De acuerdo con la información obtenida en campo y de las entrevistas realizadas con el área de limpia y recolección municipal, se obtuvo que se cubre un 80% de las necesidades de recolección de residuos sólidos urbanos en la cabecera municipal y sus localidades. Los sitios donde se da la recurrente aparición de estos tiraderos clandestinos se presentan al sur del barrio Las Tejerías-La Báscula, al este del barrio

Niño Doctor-Carlos Sánchez Barrios, el barrio Jardines del Sur y los barrios Parque Ecológico Tepetlayo -La Ciénega y El Cristo – Zona Agrícola.

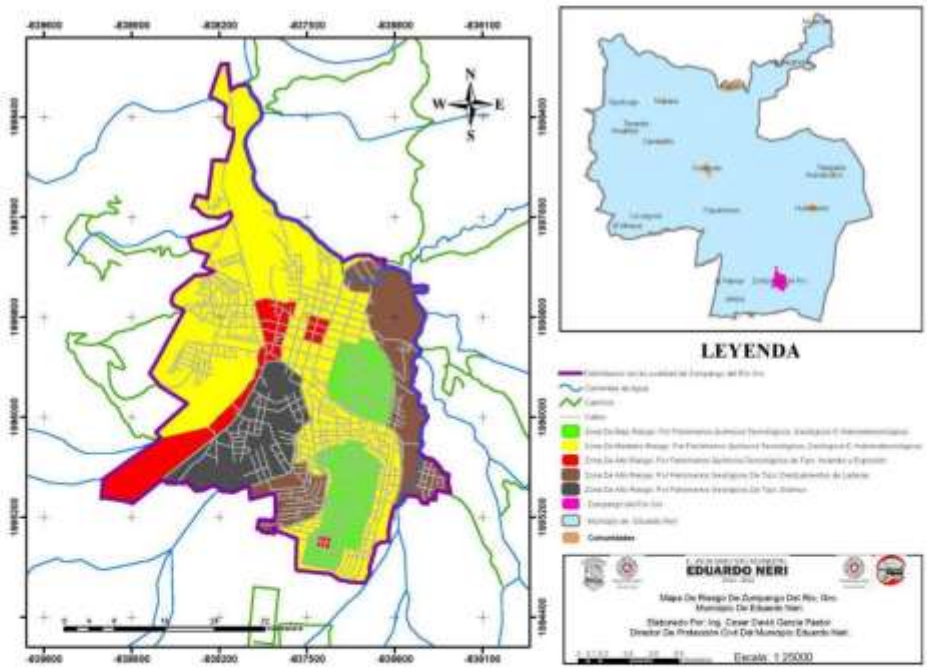
La disposición de los residuos sólidos urbanos del municipio de Eduardo Neri se realiza en el sitio de disposición final ubicado en la comunidad El Platanal. El sitio cumple con la regulación establecida en la NOM-083-SEMARNAT-2003. Sin embargo, de las visitas realizadas como parte del trabajo de campo realizado, se observó, que, si bien el sitio cuenta con la infraestructura y equipamiento requerido en la norma, no se cuenta con el personal necesario para cumplir con los procedimientos establecidos, por lo que el sitio opera de manera parcial.

Cabe resaltar, que los residuos sólidos urbanos recolectados, no tienen ningún tipo de tratamiento previo, es decir, no hay separación, ni en los hogares ni en el basurero previo a su disposición final. Esta condición, sumada a la falta de cumplimiento de la normatividad, produce severos impactos al suelo por la infiltración de lixiviados, gases nocivos para la salud y el ambiente (principalmente metano).

Riesgos de origen natural y antropogénico

En el municipio se presentan peligros y amenazas de origen natural tanto por fenómenos hidrometeorológicos como geológicos y antropogénicos. De acuerdo con la información cartográfica proporcionada por la Dirección de Protección Civil del municipio de Eduardo Neri, la exposición a los diferentes tipos de riesgos a los que está expuesta la cabecera municipal de Zumpango del Río se presenta en la Figura 18.

Figura 18. Mapa de riesgos de Zumpango del Río.



d

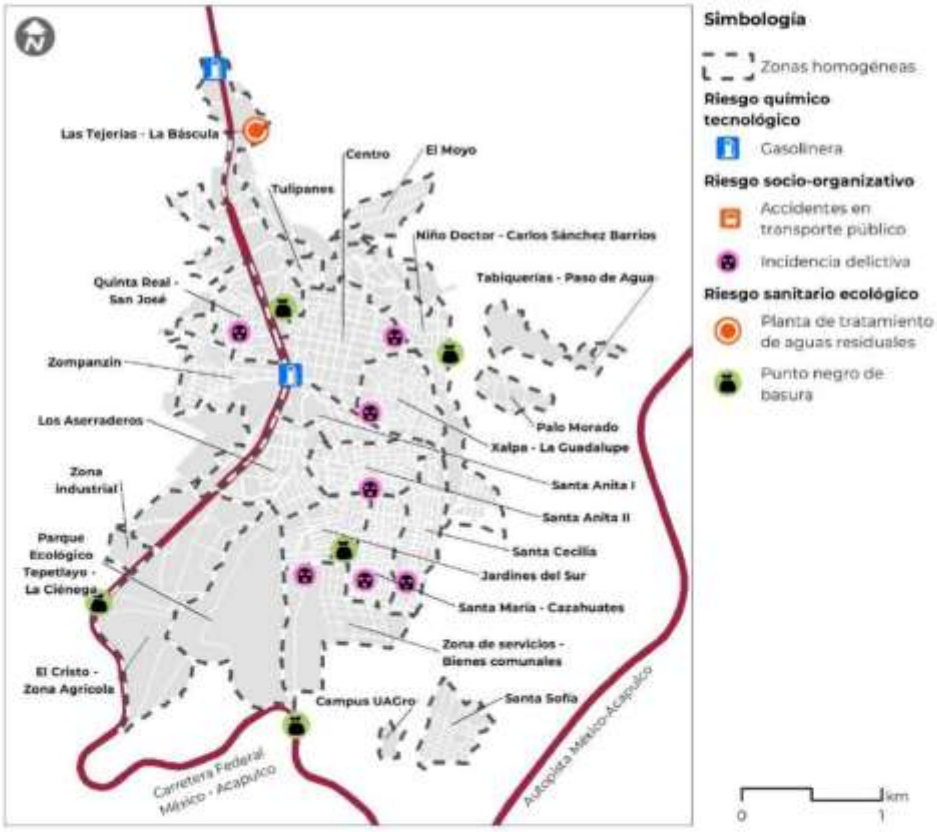
Fuente: Dirección de Protección Civil del Municipio de Eduardo Neri, 2023.

Derivado del trabajo de campo de realizado y de la información de los procesos participativos, se logró identificar que el tipo de riesgo que actualmente afecta al territorio y sobre todo expone a la población, es el riesgo socio-organizativo. En Eduardo

Neri existe una alta incidencia de accidentes viales tanto de transporte público como de accidentes automovilísticos. Además de puntos de Zumpango del Río identificados por la población con de alta incidencia delictiva (Figura 19).

Dentro de los riesgos antropogénicos, los de tipo químico tecnológico se presentan mediante incendios distribuidos en el territorio municipal, derivados de quemas agrícolas que se salen de control, las causas accidentales están relacionadas con la quema de rastrojos, residuos agrícolas o forestales, así como en la quema de la vegetación para la preparación de los terrenos de labor. Esta situación se presenta principalmente en las inmediaciones de las comunidades El Palmar, Jalapa, Axaxacualco, Mazapa, Carrizalillo y Huitziltepec. En materia de riesgos sanitario-ecológicos, se encuentran los relacionados con la problemática de descargas de aguas residuales sin previo tratamiento, y la acumulación de residuos sólidos urbanos en distintos puntos del territorio municipal. En el primer caso, y como se indicó anteriormente, las descargas de aguas residuales derivadas del mal funcionamiento de la PTAR y de la falta de cubrimiento de la red de drenaje, ocasionan que los ríos presenten altos grados de contaminación biológica, principalmente por coliformes fecales. La contaminación producida por las descargas genera problemas a la salud, principalmente incidencia de enfermedades como la diarrea, el cólera, la hepatitis A y la fiebre tifoidea, así como y malos olores; daños a los ecosistemas acuáticos, como la pérdida de hábitats y la disminución de la biodiversidad.

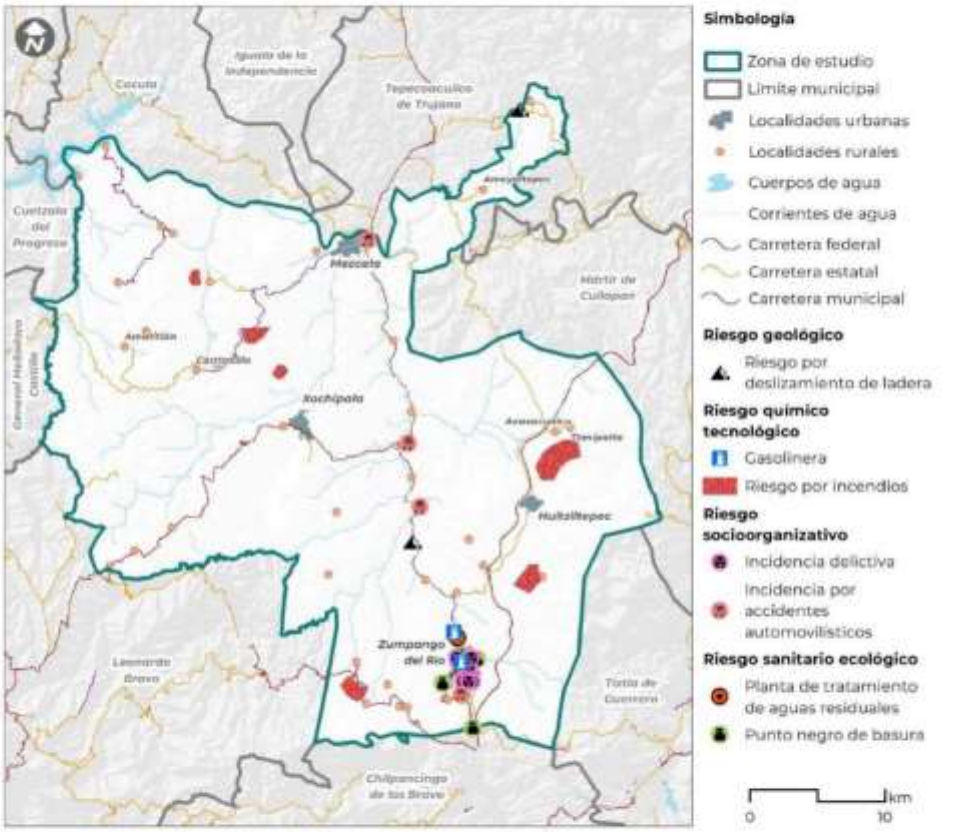
Figura 19. Zumpango del Río. Riesgos de origen natural y antropogénico en la cabecera municipal.



Fuente: elaboración propia a partir de trabajo de campo y procesos participativos.

Otro de los riesgos de tipo sanitario ecológico dentro del municipio, es el relacionado con el manejo y disposición inadecuada de los residuos sólidos urbanos. Como se mencionó, en el municipio de Eduardo Neri el manejo de los residuos sólidos es ineficiente e insuficiente, independientemente de su disposición, esta condición genera que la población deposite los residuos sólidos urbanos en espacios no adecuados, como al margen de carreteras, sitios de la cabecera municipal e incluso en las márgenes de ríos y arroyos generando puntos negros (Mapa 7). Los efectos de esta práctica producen impactos negativos en el entorno, como la emisión de malos olores, presencia de fauna nociva y consecuencias en la salud de la población a través de la incidencia de enfermedades gastro intestinales.

Mapa 7. Mapas síntesis de riesgos de origen natural y antropogénico



Fuente: elaboración propia a partir de trabajo de campo y procesos participativos.

Al análisis y diagnóstico de la problemática que deriva de la relación de los asentamientos con el medio físico natural, es indispensable sumar los efectos del cambio climático. El municipio de Eduardo Neri es una región vulnerable al cambio climático, se encuentra en una zona con alta precipitación, lo que lo hace susceptible a inundaciones y sequías; también está ubicado en una zona montañosa, lo que lo hace susceptible a deslizamientos de tierra. El cambio climático está exacerbando estos riesgos, lo que representa un impacto negativo en la vida de las personas.

Un factor fundamental en los efectos que puede ocasionar el cambio climático es la vulnerabilidad de la población y sus actividades. De acuerdo con el Atlas de Vulnerabilidad ante el Cambio Climático (ANVCC), el municipio de Eduardo Neri presenta una vulnerabilidad media de los asentamientos humanos a deslaves e inundaciones. Por otro lado, la producción forrajera por estrés hídrico y la producción ganadera extensiva a inundaciones, presentan un nivel de vulnerabilidad alto. En

resumen, las principales problemáticas relacionadas con los aspectos del medio físico natural y las necesidades asociadas en Eduardo Neri se presentan en Tabla 26.

Tabla 26. Síntesis de la problemática de la relación de los asentamientos humanos con el subsistema físico natural

Problemática	Efectos	Necesidades
Altos niveles de contaminación por descargas de aguas residuales en los cuerpos de agua.	Exposición de la población a riesgos sanitario-ecológicos por alta presencia de coliformes fecales en los ríos y cuerpos de agua. Alteración de los ecosistemas acuáticos, contaminación visual y malos olores.	Rehabilitación de la PTAR municipal y proyección de una nueva; ampliación y mantenimiento de la red de drenaje en la cabecera municipal. Ampliación y mantenimiento de la red de drenaje; rehabilitación de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales; implementación de lagunas de oxidación en las localidades rurales.
Sitio de disposición final de residuos sólidos fuera de la norma y cerca de alcanzar el límite de su vida útil.	Contaminación del suelo y el aire en el sitio de disposición final y comunidades aledañas. Proliferación de fauna nociva. Aparición de puntos negros en la cabecera municipal y carreteras del municipio por una insuficiente recolección y falta de cultura ambiental de la población.	Evaluación del funcionamiento del sitio de disposición final de residuos sólidos sobre el cumplimiento normativo; realizar los estudios correspondientes sobre composición y generación de RSU y determinación de alternativas a largo plazo. Políticas públicas en materia de RSU dirigidas a todos los sectores de la sociedad, que promuevan la separación, reciclaje y valorización. Educación y concientización de la población sobre el manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos.
Exposición de la población a riesgo por fenómenos socio-organizativos.	Alta incidencia de accidentes viales tanto de transporte público como de accidentes automovilísticos. Puntos de Zumpango del Río identificados por la población con de alta incidencia delictiva	Mejorar la infraestructura de seguridad vial: señales de tránsito, las barreras de seguridad y aceras. Políticas públicas para la movilidad y seguridad vial.
Fragmentación y degradación de ecosistemas de selva baja caducifolia	Incremento de la erosión potencial por la naturaleza de los suelos en donde se desarrolla este tipo de vegetación, con la consecuente pérdida de la capacidad de infiltración, seguida de la pérdida paulatina de servicios ambientales como la biodiversidad por la interrupción de corredores de hábitat; disminución de la captura de carbono y el cambio acentuado en el clima. A nivel de las actividades productivas pérdida acelerada de la capacidad productiva de los terrenos y su consecuente abandono, incremento en la presencia de pastizales inducidos que terminan siendo aprovechados de manera marginal para actividades pecuarias de bajo rendimiento	Restauración considerando las zonas funcionales de cuenca, priorizando las partes altas a fin de regenerar los ecosistemas y su biodiversidad, así como atender el origen de los potenciales efectos de erosión, como es la perdida de suelo, perdida de la capacidad de almacenamiento de la zona de captación de la cuenca (parte baja) y las inundaciones. Para ello se debe involucrar a los propietarios o poseedores de los territorios en los consejos de cuenca y considerar acciones integrales enfocadas a incrementar la cobertura vegetal y el establecimiento de obras de conservación de suelo y agua

Análisis de aptitud territorial

El análisis de aptitud territorial (AAT) constituye una herramienta útil para lidiar con la complejidad de cada territorio, permitiendo evaluar las características que favorecen a los distintos intereses sectoriales y formas de utilización del territorio, y diseñar, a partir de esto, un patrón de ocupación del territorio que fomente actividades aptas en zonas con alto potencial y a su vez segregue las actividades no aptas para resolver o prevenir los conflictos territoriales entre los grupos involucrados.

En términos generales, la aptitud de un territorio puede ser entendida como el grado de idoneidad de un territorio para el desarrollo de un uso o actividad, considerando la combinación de aquellas características territoriales, socioespaciales y elementos ambientales representativos que facilitan su establecimiento y funcionamiento adecuados, sin promover conflictos territoriales, ni impactos sociales y fomentando la conservación de ecosistemas, biodiversidad y otras contribuciones de la naturaleza.

Para fines del ordenamiento territorial, se considera un área de aptitud a aquella en la que existen las condiciones óptimas ambientales, territoriales y/o urbanas para el desarrollo de una actividad, en donde el desarrollo de esta no compromete las contribuciones de la naturaleza o el patrimonio histórico y cultural, no genera conflictos territoriales con otras actividades, no afecta a las personas que habitan el territorio y no expone a las personas a peligros y amenazas.

Para la elaboración del análisis de aptitud territorial fue empleada la metodología del análisis multicriterio basado en sistemas de información geográfica, mismo que puede ser definido como un proceso que integra y transforma datos geográficos (mapas de atributos) y juicios de valor (las preferencias del analizador) para obtener la evaluación total de las alternativas de decisión (Boroushaki y Malczewski, 2008). Los sectores considerados en el análisis fueron: asentamientos humanos urbanos, asentamientos humanos rurales, agricultura, ganadería y conservación, los mapas de aptitud por sector mencionado se muestran en la Figura 20.

La aptitud territorial para asentamientos humanos urbanos considera como factores la factibilidad y existencia de infraestructuras, viviendas, espacios públicos y servicios necesarios para el funcionamiento de una población urbana, la accesibilidad y pendientes bajas en el terreno; el municipio de Eduardo Neri presenta mayor aptitud territorial alrededor de cuatro nodos específicos: al norte se localiza Mezcala nodo que es rodeado en su límite Norte por el Río Balsas y establece su límite al Este la carretera Iguala- Chilpancingo; el segundo nodo identificado es Xochipala. Ambos poblados se encuentran conectados por la carretera que va de Mezcala a Venta Vieja de Norte a Sur y de Este a Oeste Venta Vieja- Xochipala, a través del recorrido que hace la carretera Mezcala a Venta Vieja se observan condiciones medianamente favorables para los asentamientos humanos urbanos. Al sur de Xochipala también se identifican condiciones medianamente favorables para este sector. Otro nodo se observa en la localidad de Huitziltepec y sus inmediaciones, tiene como límite al Oeste la carretera Cuernavaca- Chilpancingo, a través del recorrido de esta carretera en el tramo que va de Axaxacualco al norte y el puente El Zapote al sur, pasando por Huitziltepec, zona se observan condiciones medianamente favorables para este sector. Finalmente, Zumpango del Río, la cabecera municipal, es el nodo más grande en dimensiones y el único que se ubica al sur del territorio que comprende Eduardo Neri, dadas las condiciones de disponibilidad de servicios y conectividad, así como la cercanía a la ciudad de Chilpancingo, capital del estado.

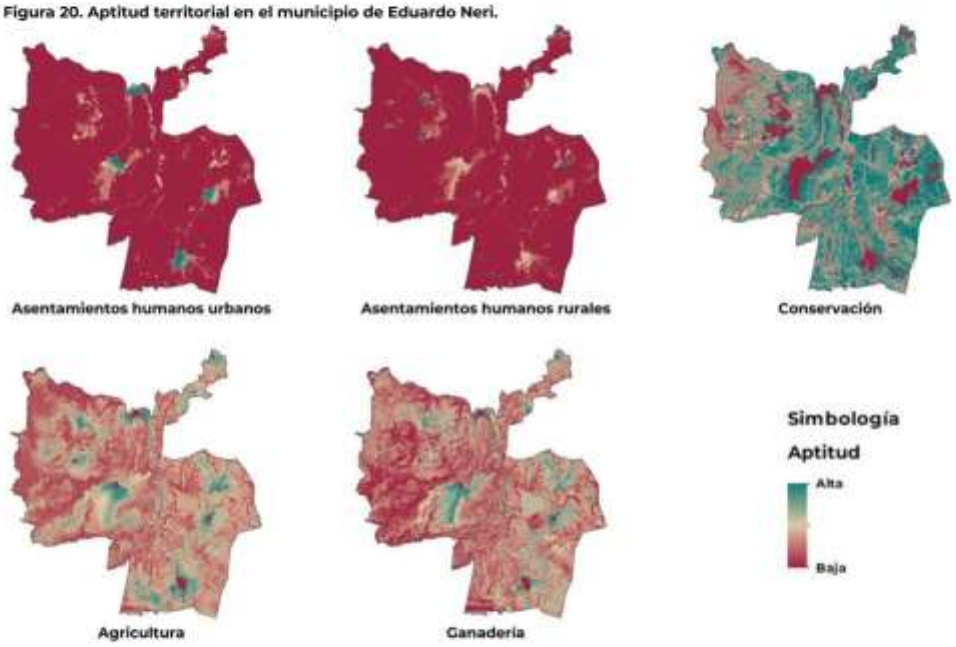
La aptitud para los asentamientos humanos rurales en el municipio de Eduardo Neri se localiza principalmente al noroeste del municipio, cercana a los poblados de Amatitlán y Carrizalillo por el área de Mazapa donde existe un afluente del Río Balsas, en la parte Noreste del municipio, cercano al poblado de Ahuelicán también existen condiciones favorables para este sector. En la zona centro-este se identifica otra área dentro del territorio del municipio con condiciones favorables cerca de Tlanipatla y Axaxacualco, poblados cercanos a la carretera Cuernavaca- Chilpancingo.

La aptitud para la agricultura considera la calidad del suelo, la infraestructura carretera, y la topografía como elementos básicos para esta actividad; en del municipio de Eduardo Neri estas condiciones se cumplen con mayor medida en un valle que parte de la localidad de Xochipala con dirección sur, casi hasta llegar al límite con el municipio de Leonardo Bravo; se observan también zonas con alta aptitud en las zonas planas cercanas a las localidades de Carrizalillo, Mazapa y Mezcala, al norte del municipio; en la zona este del municipio, al norte de Axaxacualco y en las inmediaciones de Huitziltepec, y al sur del territorio municipal, en las zonas planas a las afueras de Zumpango del Río y en las zonas cercanas a Nuevo Balzamar y Jalapa. Se observa también eje de aptitud moderada en las cercanías de la carretera que parte de Xochipala, con dirección suroeste, hacia las localidades de La Laguna, El Miraval, Tres Cruces. y al Norte hacia la región de Venta Vieja. Una sección del municipio con condiciones medianamente favorables se localiza al Este de Eduardo Neri cercana al poblado de Huitziltepec es un área cercana a la carretera Cuernavaca- Chilpancingo.

En la aptitud para ganadería resulta fundamental considerar elementos como la disponibilidad de vegetación para la alimentación del ganado, la topografía y la accesibilidad al territorio; en Eduardo Neri se observan condiciones favorables en la parte Centro y Centro Este, en las áreas cercanas a los poblados de Xochipala y Huitziltepec, existen condiciones medianamente favorables en los alrededores de Zumpango del Río y Mezcala a lo largo de una sección de uno de los afluentes del Río Balsas, paralelo a la carretera Chilpancingo – Iguala.

La aptitud para la conservación en un territorio la definen elementos como: la capacidad para preservar y proteger la biodiversidad, los ecosistemas y los recursos naturales, contemplando la riqueza y diversidad de especies de biológicas, el estado de conservación y la conectividad existente entre distintos ecosistemas, entre otros factores; en el municipio de Eduardo Neri se observan las condiciones favorables para la conservación en la mayoría de su territorio, exceptuando las zonas urbanizadas de la cabecera municipal al sur del área de estudio, y las zonas agrícolas cercanas a los poblados de Huitziltepec y Tlanipatla al este, y Xochipala al centro del municipio.

Figura 20. Aptitud territorial en el municipio de Eduardo Neri.



Fuente: elaboración propia.

Síntesis del diagnóstico

Los problemas más relevantes del municipio de Eduardo Neri (Figura 21, Figura 22 y Mapa 8) en el ámbito del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se dan por el desarrollo desequilibrado en el territorio, la dispersión de las personas en el territorio, en particular de los grupos vulnerables, la falta de planeación urbana y el modelo expansivo de crecimiento que fomenta barrios sin equipamientos urbanos, sin infraestructura urbana ni urbanización mínima que los haga habitables, en particular en zonas no aptas para asentamientos humanos en detrimento de las zonas con potencial agrícola y de uso forestal, la movilidad limitada de las personas, y la carencia de un manejo adecuado de residuos sólidos y de las aguas residuales.

Mediante la metodología de Marco Lógico (MML) se identificaron y describieron los problemas más relevantes en el municipio de Eduardo Neri, de tal forma que cada problema o situación problemática se refiere a una necesidad insatisfecha o a una condición negativa de un grupo de población, por lo que en cada uno se define la población afectada, denominada también población potencial. En ese sentido a continuación se establecen de manera clara, objetiva y concreta cuál es el problema o necesidad no atendida, el problema central a solventar, el problema potencial, la oportunidad por aprovechar y/o la menaza por superar que origina o motiva la intervención gubernamental (Tabla 27 y Tabla 28).

Tabla 27. Síntesis de la problemática, Eduardo Neri, Guerrero.

Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
MEDIO AMBIENTE				
Altos niveles de contaminación por descargas de aguas residuales en los cuerpos de agua.	No existe tratamiento de aguas residuales urbanas en zonas de crecimiento. Falta de drenaje en el 9% de las zonas urbanas. La Barranca Grande al norte de la cabecera, recibe las descargas de aguas negras, provocando la contaminación de sus afluentes y manantiales como el Tetelzin y Tecongo, entre otros. Funcionamiento inadecuado de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales. Falta de mantenimiento del sistema de drenaje y alcantarillado. Inexistencia de drenaje pluvial. Ineficiente distribución de las redes de drenaje en la ciudad. Acumulación de residuos en cuerpos de agua que produce obstrucción del flujo natural del agua.	Exposición de la población a riesgos sanitario-ecológicos por alta presencia de coliformes fecales en los ríos y cuerpos de agua. Alteración de los ecosistemas acuáticos, contaminación visual y malos olores. Inundaciones en zonas urbanas derivado del incremento de la corriente de agua en las calles, en tiempo de lluvias, resultado de la unión de aguas negras y del agua pluvial. Alta incidencia de enfermedades gastrointestinales. Contaminación de la Laguna de Huitziltepec y alteración de los ecosistemas acuáticos, contaminación visual y malos olores.	• Diagnóstico de la situación actual y viabilidad de los sistemas de alcantarillado de las localidades. • Proveer del servicio de drenaje a las colonias o localidades que carecen de este servicio y otorgar mantenimiento al existente. • Dotar de sistemas de saneamiento a las viviendas que no tienen servicios de drenaje y alcantarillado (baños con biodigestores y letrinas). • Cancelación de descargas de aguas negras hacia las barrancas. • Rehabilitación de la planta existente de tratamiento integral de las aguas residuales. • Construcción de sistemas de agua pluvial y bocas de tormenta. • Construcción de sistemas de colector de aguas negras. • Programa de construcción, rehabilitación y mantenimiento de tuberías, pozos de visita y registros domiciliarios.	• Infraestructura urbana. • Restauración de ecosistemas ripiarios (barrancas) • Gestión integral de residuos líquidos. • Contaminación del agua, aire y suelo. • Riesgos sanitario-ecológicos. • Infraestructura sanitaria y pluvial eficiente.

Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
			• Desazolve de la Laguna de Huitziltepec.	
Vulnerabilidad media de los asentamientos humanos a deslaves, a las inundaciones y al incremento en la distribución del dengue.	Deforestación y erosión del suelo. Permisibilidad de asentamientos humanos en zonas inundables, de riesgo. Acumulación y estancamiento de agua.	Afectación a la integridad física de las personas y a su patrimonio por inundaciones y deslaves. Problemas de salud en la población producida por la proliferación del dengue.	Reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo. Concientización de la ciudadanía para evitar afectaciones a su salud y a su patrimonio.	Gestión integral de riesgos. Reubicación de vivienda en riesgo.
Disposición inadecuada de los residuos sólidos urbanos ubicados dentro de la ciudad.	Manejo inadecuado e insuficiente de residuos sólidos urbanos. Depósito de residuos al margen de carreteras, márgenes de ríos y arroyos. Incapacidad del Ayuntamiento para realizar de manera adecuada la recolección de residuos sólidos en el 20% del territorio municipal. Sitio de disposición final que cumple parcialmente la NOM-083-SEMARNAT-2003. No existe la separación de residuos sólidos en las viviendas.	Contaminación de corrientes de agua perennes e intermitentes por lixiviados derivados de la acumulación de residuos sólidos urbanos. Contaminación del suelo y aire. Atracción de fauna nociva. Incremento en la incidencia de enfermedades gastro intestinales en la población que tiene contacto con el agua y el aire contaminado.	Evaluación del funcionamiento del sitio de disposición final de residuos sólidos sobre el cumplimiento normativo; realizar los estudios correspondientes sobre composición y generación de RSU y determinación de alternativas a largo plazo. Clausura del sitio de disposición final de residuos sólidos actual y apertura de un nuevo sitio con viabilidad técnica, ambiental, económica y normativa y que atienda las necesidades en materia de generación de RSU a largo plazo. Políticas públicas en materia de RSU dirigidas a todos los sectores de la sociedad, que promuevan la separación, reciclaje y valorización. Campañas de educación ambiental dirigidos a la población en general para la concientización de la población sobre el manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos. Separación de los residuos sólidos desde el origen. Incremento de personal responsable del funcionamiento y mantenimiento del	Educación ambiental Gestión integral de residuos Administración de los servicios públicos Contaminación del suelo y aire.

Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
			sitio de disposición final.	
Fragmentación y degradación de ecosistemas de bosques de encino-pino y selva baja caducifolia.	Incremento de pastizales inducidos para actividades agropecuarias de bajo rendimiento. Pérdida de vegetación y su consecuente erosión del suelo. Pendientes pronunciadas de las laderas de las montañas.	A nivel de las actividades productivas, pérdida acelerada de la capacidad productiva de los terrenos y su consecuente abandono, incremento en la presencia de pastizales inducidos que terminan siendo aprovechados de manera marginal para actividades pecuarias de bajo rendimiento. Incremento de la erosión potencial por la naturaleza de los suelos en donde se desarrolla este tipo de vegetación, con la consecuente pérdida de la capacidad de infiltración, seguida de la pérdida paulatina de servicios ambientales como la biodiversidad por la interrupción de corredores de hábitat; disminución de la captura de carbono y el cambio acentuado en el clima.	Restauración considerando las zonas funcionales de cuenca, priorizando las partes altas a fin de regenerar los ecosistemas y su biodiversidad, así como atender el origen de los potenciales efectos de erosión, como es la perdida de suelo, perdida de la capacidad de almacenamiento de la zona de captación de la cuenca (parte baja) y las inundaciones. Para ello se debe involucrar a los propietarios o poseedores de los territorios en los consejos de cuenca y considerar acciones integrales enfocadas a incrementar la cobertura vegetal y el establecimiento de obras de conservación de suelo y agua. Declaración de áreas naturales protegidas. Declaración de zonas de recarga acuífera.	Degradación ambiental. Restauración ambiental. Protección de la biodiversidad. Enfoque de cuenca.
Vulnerabilidad alta de la producción forrajera.	Estrés hídrico.	Reducción del índice de productividad.	Implementación de medidas para reducir la vulnerabilidad de las zonas destinadas a la producción forrajera.	Resiliencia en el sector agrícola.
Vulnerabilidad alta de la producción ganadera extensiva.	Inundaciones.	Reducción de la producción ganadera.	Implementación de medidas para reducir la vulnerabilidad de la producción ganadera extensiva.	Resiliencia en el sector pecuario.
Incidencia de incendios	Quemas agrícolas que se salen de control en las inmediaciones de El Palmar, Jalapa, Axaxacualco, Mazapa y Carrizalillo.	Afectación a las vías respiratorias de la población de las localidades rurales contiguas a los incendios.	Control de las quemas agrícolas. Implementación de sistemas alternativos para la limpieza de terrenos agrícolas.	Manejo del fuego.
URBANO RURAL				
Fragmentación del territorio con uso forestal o agrícola, predominantemente en propiedad social para la venta de lotes sin servicios ni urbanización, alejados de la estructura urbana.	Predominio en la cobertura de la superficie municipal, de la propiedad social sobre la propiedad privada. Venta de tierras que aún forman parte de los núcleos agrarios. Venta de tierras fuera de los núcleos agrarios que dejaron	Conflictos entre autoridad municipal y fraccionadores de la tierra, tanto en propiedad privada como en propiedad social. Los compradores de lotes en fraccionamientos autorizados exigen a la autoridad municipal dotarles de	Formulación del marco jurídico municipal en materia de fraccionamientos para la emisión de autorizaciones en armonía con el marco legal federal y estatal vigente. Difusión entre la ciudadanía para evitar fraudes inmobiliarios y compra de lotes en	Control del desarrollo urbano. Vigilancia del territorio. Regularización de la tenencia de la tierra. Gobernanza. Reserva territorial. Bajo costo del suelo urbano apto.

Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
	de ocuparse para actividades agrícolas. Lotificaciones en predios o parcelas sin acceso a la vía pública. Venta de parcelas o terrenos a fraccionadores foráneos y locales. Autorizaciones municipales con 10 o 20 años de antigüedad para fraccionamientos a los que no se les exigió la introducción de infraestructura urbana, la urbanización ni la donación para áreas verdes y equipamiento urbano. Autorización de donación de áreas verdes y de áreas destinadas para equipamiento en zonas de riesgo o en zonas federales (barrancas) Ausencia de marco jurídico municipal en materia de fraccionamientos. Fraudes inmobiliarios y ocupación del territorio de forma irregular o mediante invasiones.	los servicios de agua potable drenaje, electricidad, alumbrado público, pavimentación, áreas verdes y equipamiento. Los recursos públicos municipales son insuficientes para dotar de servicios básicos a los fraccionamientos aislados que no están contiguos a la estructura urbana existente. Lotificaciones en terrenos con pendientes pronunciadas en las laderas de los cerros, lejos de las fuentes de agua potable y en contrapendiente. Lotes sin acceso a la vía pública. Invasión, venta y relleno de zonas federales (barrancas). Fraccionamientos autorizados sin servicio de agua, drenaje o pavimentación. Desviación de recursos públicos para la dotación de servicios públicos en fraccionamientos.	zonas irregulares sin servicios ni urbanización. Implementación de un programa activo de vigilancia del territorio para detectar construcciones y lotificaciones ilegales. Cumplimiento de las condicionantes mínimas de habitabilidad. Obligar a los fraccionadores de la tierra a introducir la infraestructura básica y la construcción de las obras de urbanización mínimas necesarias para la habitabilidad de los fraccionamientos.	
Falta de gobernanza en el ámbito del desarrollo urbano.	Las autoridades ejidales y comunales fragmentan a propiedad social sin la autorización del Ayuntamiento. Los miembros de ejidos y comunidades toman las decisiones respecto al destino de los recursos públicos orientados a la construcción de la obra pública. Los comisarios deciden las acciones que se ejecutan en el territorio que les corresponde, según su localidad. En las zonas urbanas, predomina la propiedad social, por lo que se rigen por usos y costumbres. Las acciones urbanas que se realizan en las localidades urbanas y rurales no solicitan	Conflictos sociales y legales derivados de fraudes inmobiliarios. Poca incidencia y bajo impacto de la autoridad municipal en las decisiones relativas a la transformación de su territorio.	Inicio de procesos de regularización de las zonas urbanas consolidadas y en proceso de crecimiento cuyo grado de consolidación sea mayor al 75%. Continuación del proceso de regularización de los fraccionamientos autorizados que no cuentan con servicios básicos ni urbanización. Cancelación de las autorizaciones de fraccionamientos que no cumplan con lo anterior. Reorientar el presupuesto de la obra pública hacia las obras públicas prioritarias del municipio, que beneficien al mayor	Gobernanza. Vigilancia del territorio. Control del desarrollo urbano. Superación de la pobreza y la marginación.

Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
	permiso a la autoridad municipal.		número de personas que presenten un alto grado de marginación.	
Conflicto territorial entre el sector agropecuario y el urbano por la ocupación del territorio en la zona sur.	Territorio con poca pendiente. Suelo vacante de bajo costo. Venta de lotes a población local como forma de inversión o para incrementar su patrimonio. Crecimiento urbano en zonas con potencial de recarga acuífera.	Fragmentación de parcelas agrícolas en lotes de 10 x 15 metros en zonas inundables. Asentamientos irregulares en zonas de alto riesgo por deslizamiento de laderas, donde predominan los grupos vulnerables.	Generación de reserva territorial de bajo costo en zonas aptas para el desarrollo urbano, en particular para los grupos más vulnerables.	Reserva territorial. Bajo costo del suelo urbano apto.
Redes de infraestructura inadecuada y con cobertura insuficiente.	Control de los manantiales y pozos por parte de las comunidades agrarias. Inadecuada distribución de la red de agua potable y de drenaje. Falta de mantenimiento de la red de drenaje y alcantarillado. Falta de drenaje pluvial. Obstrucción de las alcantarillas con residuos sólidos. Falta de servicios de energía eléctrica y de alumbrado público en fraccionamientos autorizados con una antigüedad de más de 15 años. Falta de pavimentación en al menos el 50% de las zonas urbanas.	Tandeo del agua con poca frecuencia, hasta una vez cada semana, y sin presión. Ineficiente distribución del agua. Encharcamientos de las calles de las localidades urbanas y rurales. Contaminación de agua y aire. Incremento de enfermedades gastrointestinales. Falta de infraestructura para el tratamiento de aguas residuales en los fraccionamientos autorizados. Dificultad en el desplazamiento de los peatones durante la temporada de lluvias en zonas no pavimentadas.	Incremento de infraestructura de almacenamiento a nivel municipal, así como en los nuevos fraccionamientos. Identificación de los fraccionadores de terrenos que no han cumplido con la introducción de infraestructura y urbanización requeridos. Revocación de autorizaciones municipales de fraccionamientos que no han cumplido con la dotación de áreas verdes, equipamiento urbano y con la infraestructura y pavimentación mínimas para ofrecer habitabilidad. Reducción de espacios inseguros y peligrosos para el peatón por falta de iluminación. Mejoramientos de la calidad de las vías de comunicación urbanas.	Gestión integral del agua. Urbanización. Infraestructura eficiente.
Alta incidencia delictiva en colonias periféricas y centrales.	Concentración de población de bajos ingresos económicos en las colonias sureñas de la cabecera municipal. Carreteras y vías de comunicación solitarias sin alumbrado público.	Vías de comunicación inseguras en horario vespertino y nocturno.	Vigilancia del espacio público por parte de la autoridad municipal. Mejorar las condiciones de iluminación de las vías de comunicación municipales y estatales dentro del Ayuntamiento. Mejorar las condiciones	Seguridad pública.

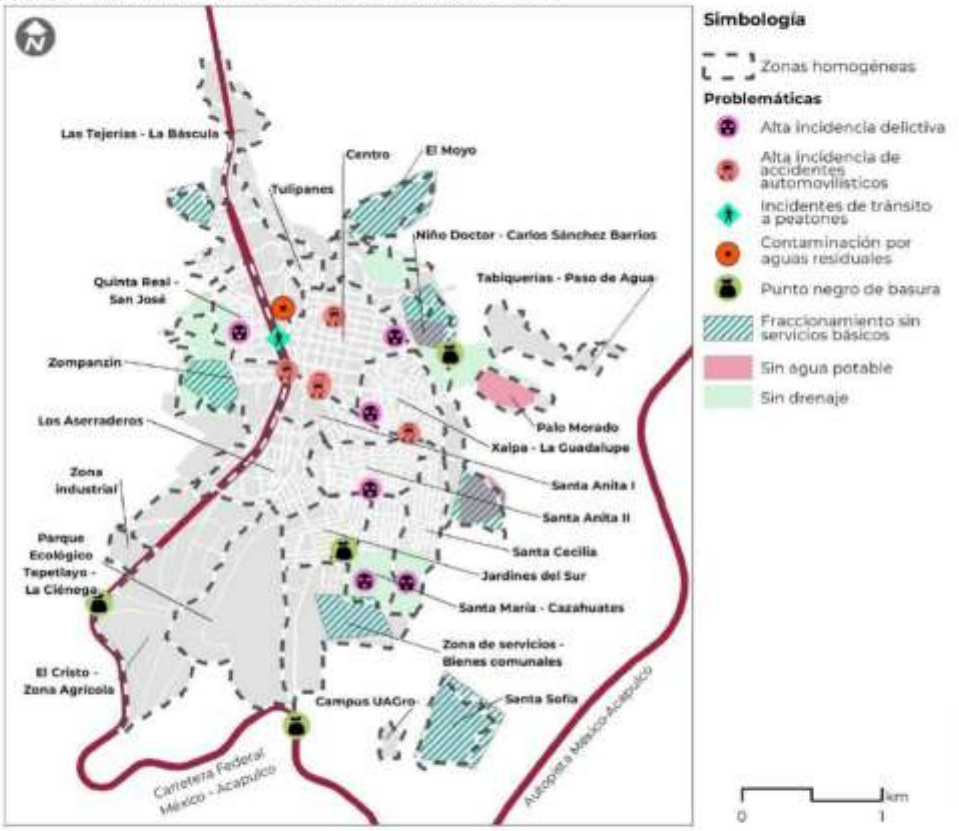
Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
			socioeconómicas de los grupos más vulnerables.	
Incremento del valor del suelo en el centro de la ciudad.	Transformación de inmuebles originalmente destinados a vivienda para actividades comerciales. Alta concentración de actividades comerciales en el centro.	Competencia por el territorio entre diversos sectores (comercio y vivienda). Pérdida de población en el centro de la ciudad (ciudad interior). Desplazamiento de las personas con mayor edad hacia la ciudad exterior.	Implementación de instrumentos de gestión del desarrollo urbano.	Gestión del desarrollo urbano.
Insuficientes equipamientos urbanos de cobertura limitada.	Faltan equipamientos urbanos educativos de nivel superior. Faltan equipamientos urbanos de salud (centros de salud) en las localidades del poniente del municipio y del tercer nivel en todo el municipio. Mala calidad de los servicios de salud de primer y segundo nivel. Falta de equipamientos culturales. Falta de espacios comerciales alternos al mercado municipal. Falta de reserva territorial y de presupuesto para su adquisición.	Desplazamiento de la población a otras localidades de mayor rango como Chilpancingo, para acceder a equipamientos urbanos ausentes en el municipio o de baja calidad en su atención. Utilización de los servicios de salud particulares. Espacios públicos inseguros durante el horario vespertino y nocturno. Nivel de habitabilidad diferenciada por barrio.	Gestión ante el gobierno estatal para la instalación de equipamientos urbanos de educación y salud. Identificación de reserva urbana para la construcción de equipamientos urbanos recreativos y culturales en las localidades rurales y urbanas. Generación de centros concentradores de equipamientos urbanos en los barrios o zonas homogéneas que integran la ciudad exterior. Rehabilitación y mantenimiento del mercado municipal Recuperación de espacios de donación para áreas verdes y espacios públicos.	Ampliación de cobertura del equipamiento urbano. Calidad en el servicio público. Reducción de desplazamientos. Reserva territorial disponible.
SOCIODEMOGRÁFICO				
El 65% de la población se encuentra en algún grado de pobreza.	Deterioro de las condiciones de vida. Poca accesibilidad a los servicios básicos. Bajos niveles de habitabilidad. Precariedad económica.	Vulnerabilidad social y económica en aumento.	Incrementar y diversificar las oportunidades de empleo y de educación para los grupos etarios predominantes.	Diversificación de la economía en las localidades rurales y urbanas. Ampliación de la oferta educativa en las localidades rurales.
Impacto de las actividades mineras en el territorio	Afectaciones a la calidad del agua en las fuentes naturales de abastecimiento contiguas a las zonas de explotación minera. Inversiones de las empresas mineras en la remodelación de las	Transformación de la estructura social de las localidades rurales colindantes con las zonas de explotación. Transformación de los espacios públicos abiertos y cerrados derivado de la	Generación de empleos bien remunerados. Regulación de las actividades de minería metálica y no metálica. Regularización de actividades relacionadas con la	Generación de fuentes de empleo. Instrumentos jurídicos – administrativos en materia de desarrollo urbano.

Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
	ciudades a cambio de continuar explotando los recursos naturales del municipio.	intervención de las empresas mineras.	minería, en materia de desarrollo urbano a escala municipal.	
Segregación socioespacial de la población indígena y afrodescendiente con mayor rezago social	Vulnerabilidad social y económica en aumento. Segregación espacial. Grado de marginación medio a nivel municipal. Población en situación de pobreza extrema y pobreza moderada.	Altas tasas de analfabetismo entre la población indígena, en particular entre la población en edad productiva. Bajo grado de escolaridad de la población indígena y afrodescendiente.	Identificación de la población afrodescendiente en cada barrio. Promoción del autoempleo o creación de nuevas fuentes empleo para los grupos más vulnerables.	Grupos vulnerables.
MOVILIDAD				
Alta incidencia de accidentes viales tanto de transporte público como de accidentes automovilísticos en la zona centro de la ciudad y en las carreteras federales que la rodean.	Invasión del espacio público (calles) por parte de los comerciantes que integran el mercado. Ocupación de la vía pública como estacionamiento para vehículos de carga y descarga, de transporte público y de particulares, en particular de motos. Invasión e interrupción de banquetas por escaleras y rampas. Banquetas angostas o inexistentes. Ausencia de zonas o bahías de carga y descarga de mercancías dentro de los inmuebles.	Reducción del espacio destinado al arroyo vehicular. Desaparición de espacios destinados para el peatón. Alta frecuencia de accidentes viales, principalmente atropellamientos. Circulación de peatones en áreas de rodamiento. Carga y descarga de mercancías en la vía pública, con la consecuente obstrucción del sistema de circulación y reducción de la superficie de rodamiento.	Reordenamiento de los comerciantes en el nuevo mercado público. Liberación del espacio público invadido. Reubicación de estacionamientos del transporte público dentro de un inmueble. Instalación de mobiliario urbano, señalización horizontal y vertical.	Movilidad urbana. Accesibilidad universal.
Limitada conectividad de las localidades rurales.	Poca conectividad de la población rural con su entorno. Falta de servicio de transporte público a las localidades rurales más alejadas del municipio. Horario limitado de servicio y número de viajes restringido. Inseguridad para los pasajeros en el transporte público. Transporte concesionado (taxis) colectivo. Combinación de transporte de personas y de mercancías en un mismo espacio dentro de los vehículos. Modificación constante de los trayectos oficiales de cada unidad de transporte público.	Transporte público ineficiente. Segregación de la población rural (50% de la población municipal). Uso limitado del transporte público, a cierto horario y en determinadas zonas de la ciudad.	Diversificación y ampliación de los trayectos del transporte público. Definición de rutas de transporte seguras. Diversificación de medios de transporte colectivos.	Transporte público seguro. Diversificación del servicio de transporte público.

Problemática	Causas	Efectos	Necesidades	Conceptos clave
	Zonas urbanas sin servicio de transporte público.			

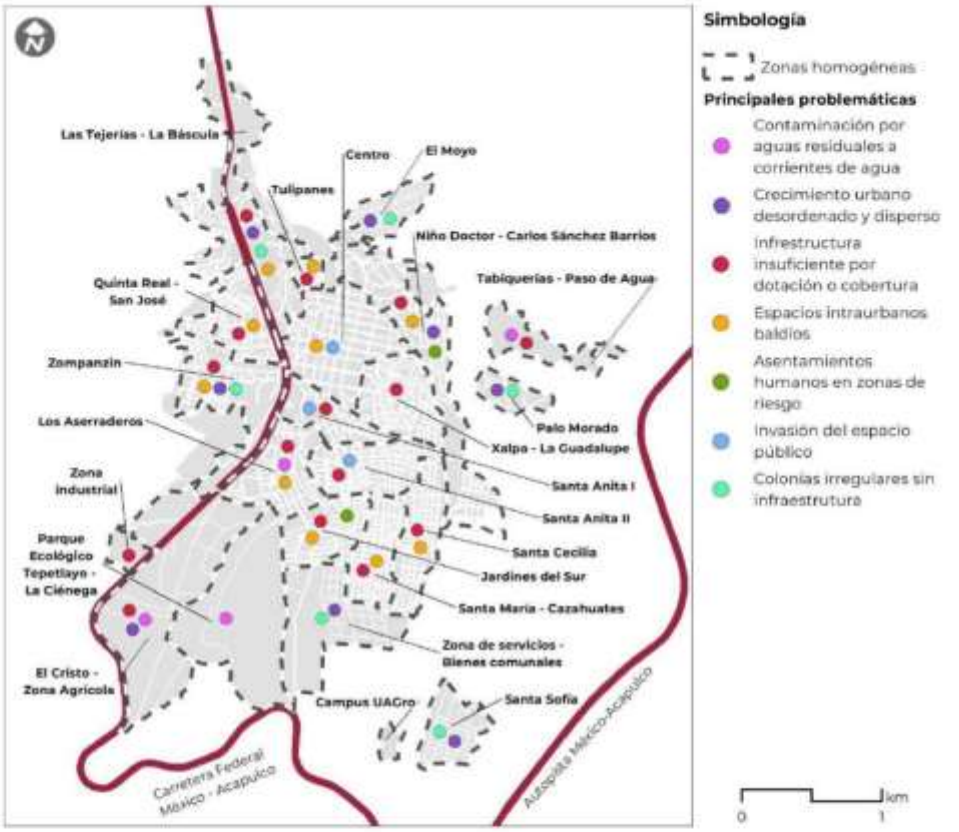
Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Figura 21. Principales problemáticas en la ciudad de Zumpango del Río



Fuente: elaboración propia.

Figura 22. Principales problemáticas por barrio en la ciudad de Zumpango del Río



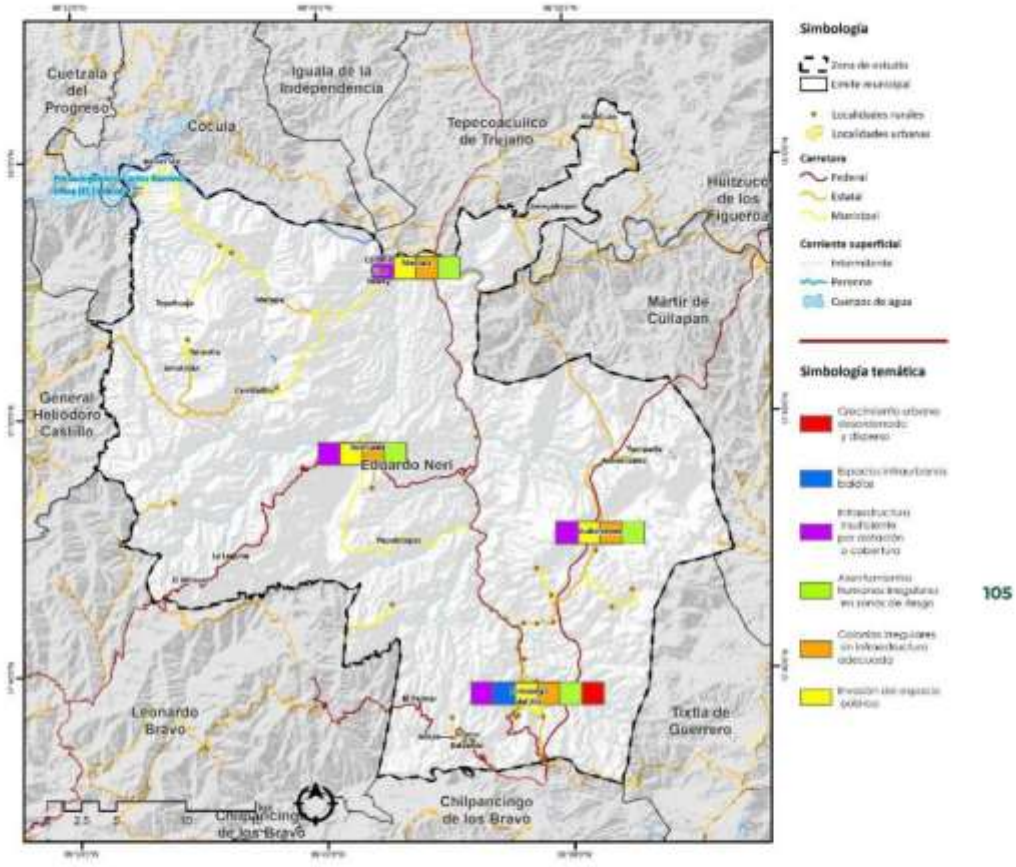
Fuente: elaboración propia.

Tabla 28. Imagen de la cabecera municipal y las localidades urbanas y rurales del municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Subsistema	Potenciales
Medio ambiente	Alto potencial para la conservación de la biodiversidad, recursos naturales y ecosistemas en la mayoría de su territorio, exceptuando la cabecera municipal localizada en Zumpango del Río al Sur del municipio, la región cercana a los poblados de Huitziltepec y Tlanipatla (al este) y la región de Xochipala (al centro). Bajo potencial para la conservación de la biodiversidad, recursos naturales y los ecosistemas en la región noroeste del municipio.
Urbano Rural	Idoneidad del territorio para asentamientos humanos, al sur de Zumpango del Río, cabecera municipal de Eduardo Neri. Alto potencial para asentamientos humanos al norte de Mezcala, limitado por el Río Balsas y al este por la carretera Iguala-Chilpancingo. Mediano potencial para asentamientos humanos en el segundo nodo: Xochipala, conectada con Mezcala y a Venta Vieja. Mediano potencial para asentamientos humanos en el tercer nodo: Huitziltepec, limitado al Oeste por la carretera Cuernavaca-Chilpancingo, y por la carretera de Axaxacualco al Norte y el puente El Zapote al sur. Idoneidad del territorio para asentamientos humanos rurales, al noroeste del municipio, cercana a los poblados de Amatitlán y Carrizalillo por el área de Mazapa donde existe un afluente del Río Balsas. Idoneidad del territorio para asentamientos humanos rurales, en la parte Noreste del municipio, cercano al poblado de Ahuelicán. Idoneidad del territorio para asentamientos humanos rurales, cerca de Tlanipatla y Axaxacualco poblados cercanos a la carretera Cuernavaca-Chilpancingo.
Sociodemográfico	Alto potencial productivo por la predominancia de grupos etarios en edad productiva. Goza de un significativo bono demográfico, cuya edad mediana es de 14 años. Mayor participación de la mujer en la toma de decisiones, en especial en el ámbito de la educación y de la salud.
Economía	Alto potencial para actividades agropecuarias en una zona que abarca desde el sur de Xochipala a La Laguna y Tres Cruces, y al Norte hacia la región de Venta Vieja. Mediano potencial para actividades agropecuarias al este de Eduardo Neri cercana al poblado de Huitziltepec, área cercana a la carretera Cuernavaca-Chilpancingo. Alto potencial para la ganadería en el centro y centro este del municipio, en las áreas cercanas a los poblados de Xochipala y Huitziltepec. Mediano potencial para la ganadería en los alrededores de Zumpango del Río y Mezcala a lo largo de una sección de uno de los afluentes del Río Balsas, paralelo a la carretera Chilpancingo –Iguala.
Movilidad	Reestructuración del sistema de circulación interno de la cabecera municipal para mejorar la accesibilidad a los centros concentradores de servicios y equipamientos.

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI, 2023.

Mapa 8. Problemáticas en el municipio de Eduardo Neri.



Fuente: elaboración propia.

3. Planeación

Diseño de Escenarios

Escenario tendencial

Evolución demográfica tendencial

El escenario demográfico tendencial se elaboró con base en los datos históricos censales e intercensales en el periodo 1930 – 2020, aplicando el método polinomial, mismo que se extrapoló a mediano (2030) y largo plazo (2050) para determinar la probable evolución demográfica del municipio y la cabecera municipal bajo un escenario tendencial. Es en ese sentido que el análisis de las tendencias demográficas a partir de proyecciones poblacionales basadas en los antecedentes, permite analizar los requerimientos potenciales a mediano y largo plazo en materia de recursos naturales, suelo urbano, equipamiento, infraestructura y empleo, entre otros; por lo que constituye una herramienta esencial para determinar acciones a mediano y largo plazo que permitan mejorar las condiciones para una población futura objetivo.

Municipal

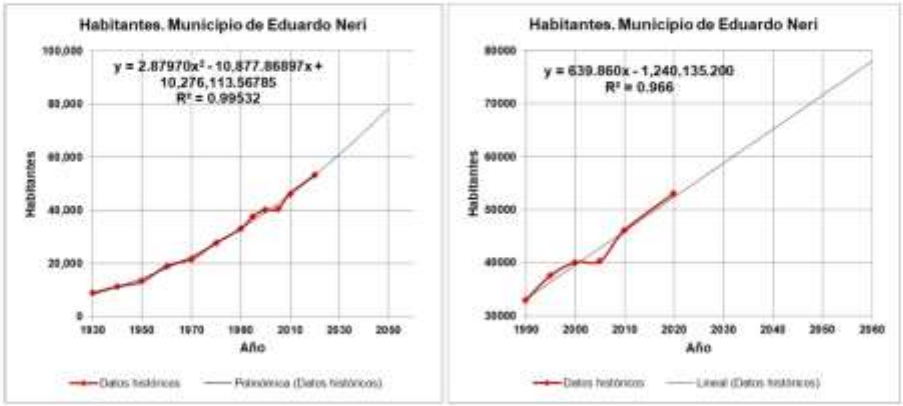
La dinámica poblacional en el municipio de Eduardo Neri (Gráfica 3) ha tenido una tendencia de crecimiento continuo, sin embargo, en el año 2005 casi llega a un estancamiento, con un porcentaje de crecimiento del 0.7% entre los años 2000 y 2005, fenómeno de desaceleración que se comenzó a manifestar en el periodo 1995 – 2000. De tal forma, se proponen dos modelos de crecimiento, un polinomio de segundo grado considerando los datos desde 1930 y otro de primer grado considerando los registros desde 1990. Se probaron polinomios de tercer y cuarto grados para los registros históricos desde 1930, aunque la correlación no aumentaba sustancialmente y la tendencia se mantenía hacia el crecimiento. Para el caso de los datos más recientes desde 1990, se probaron polinomios de segundo grado, con resultados similares al construido con los registros desde 1930, y otros de tercer y cuarto grado, sin embargo, con estos dos últimos, existían tanto incrementos como decrementos abruptos sin razón alguna para su desarrollo en el contexto demográfico del municipio actualmente (Tabla 29).

Tabla 29. Crecimiento poblacional histórico en el municipio de Eduardo Neri.

Año	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	1995	2000	2005	2010	2020
Habitantes	8,792	11,216	13,168	18,957	21,594	27,643	32,997	37,633	40,064	40,328	46,158	53,126
Cambio (%)*	Sin datos	27.6	17.4	44.0	13.9	28.0	19.4	14.0	6.5	0.7	14.5	15.1
Cambio (%)**	Sin datos	27.6	17.4	44.0	13.9	28.0	19.4	Sin datos	21.4	Sin datos	15.2	15.1

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.
*cambio en el último periodo de medición
**cambio en la última década de medición

Gráfica 3. Crecimiento y proyecciones poblacionales del municipio de Eduardo Neri evaluadas desde 1930 (izquierda) y desde 1990 (derecha) a la fecha.



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.

Los modelos polinómicos utilizados para proyectar la población del municipio de Eduardo Neri se observan tanto en la Gráfica 3 como en la Tabla 30.

Tabla 30. Proyecciones de población hacia el año 2050 para el municipio de Eduardo Neri.

	Población		
Año/Polinomio	Segundo grado (R^2=0.99532) (1930 – 2020) 2.87970x² - 10,877.86897x + 10,276,113.56785	Primer grado (R^2= 0.966) (1990 – 2020) 639.860x - 1,240,135.200	Promedio
2030	60,995	58,781	59,888
2040	69,420	65,179	67,300
2050	78,421	71,578	75,000

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.

Con los resultados de la tabla anterior, la población municipal de Eduardo Neri será equivalente a 59,888 habitantes en el año 2030, 67,300 habitantes en el año 2040 y de 75,000 habitantes en el año 2050 finalmente.

Cabecera municipal

Por su parte, la evolución de la población ahora en la cabecera municipal, ha sido más estable que la registrada en el municipio en su conjunto. También se propusieron dos modelos matemáticos de crecimiento de la población, uno optimista considerando los datos desde el año 1900 y otro más pesimista o conservador, tomando en cuenta los datos desde 1990, ambas proyecciones resultan en dos parábolas, una creciente y otra decreciente en el dominio del tiempo. El segundo modelo (1990-2020) hace mayor énfasis en las diminuciones porcentuales del crecimiento poblacional, el de 1990 – 2000 equivalente a 28.2%, el de 2000 – 2010 con valor de 22.9% y finalmente el de 2010 – 2020 con 13.0% (ver Tabla 31 y Gráfica 4).

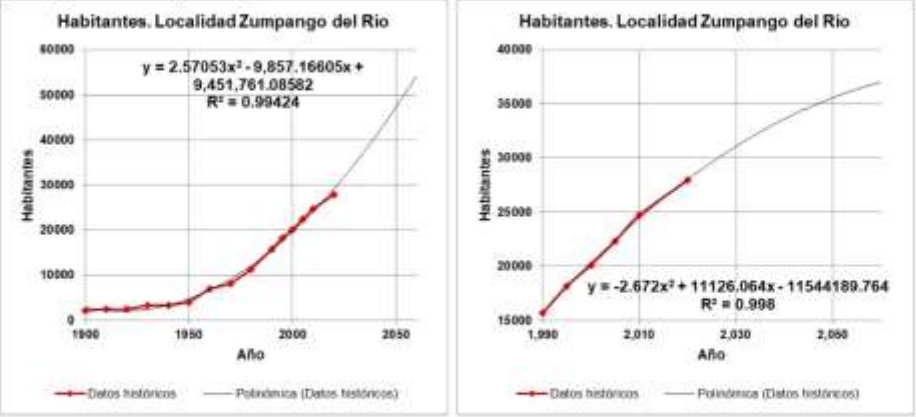
Tabla 31. Crecimiento poblacional histórico en la localidad de Zumpango del Río.

Año	Habitantes	Cambio (%)*	Cambio (%)**
1900	2,117	Sin datos	Sin datos
1910	2,441	15.3	15.3
1920	2,463	0.9	0.9
1930	3,333	35.3	35.3
1940	3,266	-2	-2
1950	3,901	19.4	19.4
1960	6,859	75.8	75.8
1970	8,162	19	19
1980	11,246	37.8	37.8
1990	15,690	39.5	39.5
1995	18,158	15.7	Sin datos
2000	20,112	10.8	28.2
2005	22,322	11	Sin datos
2010	24,719	10.7	22.9
2020	27,944	13	13

*cambio en el último periodo de medición
**cambio en la última década de medición

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.

Gráfica 4. Crecimiento y proyecciones poblacionales de la localidad de Zumpango del Río evaluadas desde 1900 (izquierda) y desde 1990 (derecha).



Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.

Para el caso de la dinámica poblacional considerando los datos desde 1900, se utilizó un modelo polinomial de segundo grado (R^2 = 0.99424) en lugar de uno de tercer grado curiosamente con el mismo factor de correlación. Una prueba con un polinomio de cuarto grado también arrojó una tendencia inmediatamente decreciente, a pesar de tener una R cuadrada de 0.99827. En cuanto a la línea de tendencia obtenida con los datos de 1990 al año 2020, el haber utilizado una recta producía una correlación de 0.995, y con un polinomio de tercer grado, no utilizado, se observaría una rápida caída en la población hasta llegar a cero en el año 2060, aunque con una correlación de 0.999. Los modelos propuestos, promediados finalmente, muestran un crecimiento moderado (Tabla 32).

Tabla 32 Proyecciones de población hacia el año 2050 para la localidad de Zumpango del Río.

	Población		
Año/Polinomio	Segundo grado (R^2= 0.99424) (1930 – 2020) $2.57053x^2 - 9,857.16605x + 9,451,761.08582$	Segundo grado (R^2= 0.998) (1990 – 2020) $-2.672x^2 + 11126.064x - 11544189.764$	Promedio
2030	34,611	30,675	32,643
2040	40,660	33,186	36,923
2050	47,223	35,161	41,192

Fuente: elaboración popa con base en datos de INEGI.

Con los resultados de la tabla anterior, la población en Zumpango del Río será equivalente a 32, 643 habitantes en el año 2030, 36,923 habitantes en el año 2040 y de 41,192 habitantes en el año 2050 finalmente.

Localidades

Analizando las recientes tendencias de la población en las localidades (Mapa 9 y Tabla 33) podemos dividirlas en los siguientes grupos:

- Crecimiento continuo: se refiere a localidades que desde 1990 hasta 2020 han registrado un aumento de población, como las de mayor población en el municipio, ente ellas la cabecera municipal Zumpango del Río (27,944 hab.), Mezcala, Huitziltepec, Carrizalillo, Tlanipatla, Axaxacualco (1,391 hab.), El Palmar, Papalotepec, Jalapa, Tepehuaje y San Miguel Vista Hermosa.
- Crecimiento: localidades donde en las últimas dos décadas han tenido un aumento de su población, como Ameyaltepec, Colonia Virgen de Guadalupe (Pico de Oro), Tejería (26 hab.), Colonia el Puente, Mancilla, La Ciénega Uno, Azteca y Las Tranca (La Uva, ocho hab.), dinámica establecida principalmente en localidades de pocos habitantes.
- Crecimiento reciente: localidades que en la última década (2010 – 2020) han tenido un aumento de su población después de una década de disminución (2000 – 2010), como Amatitlán (1,100 hab.), Ahuelicán, Nuevo Balzamar,

Colonia Filos Nukay, Venta Vieja, Balsas Sur, Tres Cruces, El Caracol, Tecomapa, El Toronjil (Fraccionamiento), Tequiahua, Rancho Acayahualco y El Cristo (tres hab.), comportamiento observado en localidades pequeñas y medianas dentro del contexto municipal.

- Estancamiento: se incluyen a las localidades que en la última década (2010 – 2020) no han variado su población, como Las Trojas (cuatro hab.) y Milpillas (tres hab.).
- Decrecimiento reciente: localidades que en la última década de medición (2010 – 2020), han tenido un decremento de su población por diversos factores, como Xochipala (3,444 hab.), El Miraval, Mazapa, Plan de Liebres, El Platanal, Tepexco y Rancho Escondido (4 hab.). Destaca Xochipala por su dimensión poblacional y ser la principal localidad del poniente de Eduardo Neri, además de su vocación agrícola.
- Decrecimiento: localidades donde en las últimas dos décadas, del año 2000 al 2020 han perdido habitantes, como La Laguna (336 hab.) y Tenantla. (287 hab.), dos localidades de dimensión mediana dentro del contexto municipal.
- Decrecimiento continuo: localidades con pérdida continua de habitantes desde el año 1990 hasta el 2020, donde no hay localidades dentro del municipio de Eduardo Neri en esta categoría.

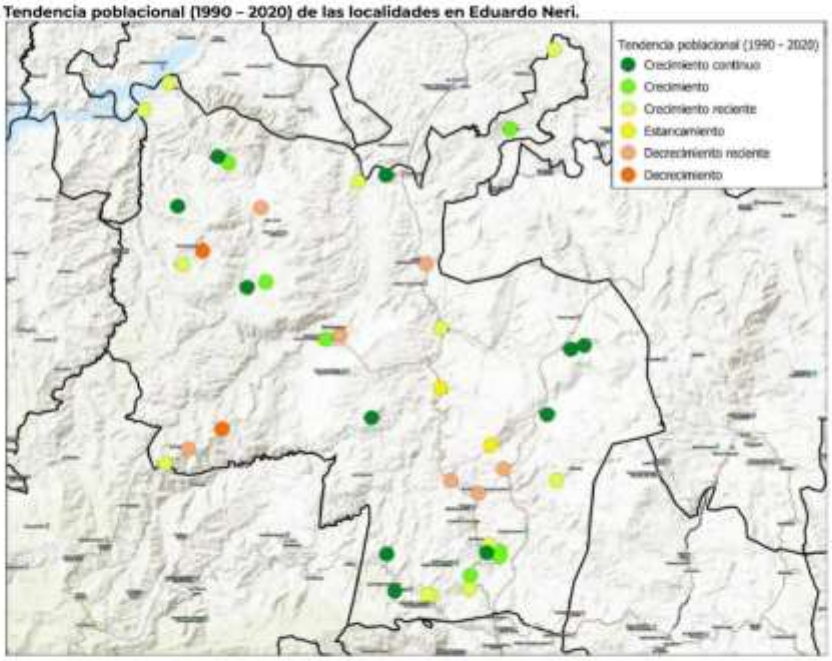
Tabla 33. Porcentajes de cambio y tendencias poblacionales recientes de las localidades del municipio de Eduardo Neri.

Localidad	Población 2020	Cambio (%) 1990 - 2000	Cambio (%) 2000 - 2010	Cambio (%) 2010 - 2020	Tendencia
Zumpango del Río	27944	28.18	22.91	13.05	Crecimiento continuo
Mezcala	5654	45.92	38.50	50.25	Crecimiento continuo
Huitziltepec	4534	14.90	7.38	0.47	Crecimiento continuo
Xochipala	3444	-5.35	0.81	-4.86	Decrecimiento reciente
Carrizalillo	1533	29.10	49.44	27.75	Crecimiento continuo
Tlanipatla	1507	36.73	5.80	18.10	Crecimiento continuo
Axaxacualco	1391	31.55	20.45	4.51	Crecimiento continuo
Amatitlán	1100	14.09	-62.96	203.03	Crecimiento reciente
Ameyaltepec	1048	-2.22	7.95	10.20	Crecimiento
El Palmar	959	16.37	16.04	25.03	Crecimiento continuo
Ahuelicán	695	-28.98	-30.09	22.57	Crecimiento reciente
El Miraval	433	54.62	16.17	-7.28	Decrecimiento reciente
Papalotepec	417	4.39	10.99	0.72	Crecimiento continuo
Jalapa	337	11.63	36.98	28.14	Crecimiento continuo
La Laguna	336	14.20	-2.33	-10.88	Decrecimiento
Tenantla	287	75.53	-4.57	-27.71	Decrecimiento
Tepehuaje	269	60.95	24.26	28.10	Crecimiento continuo
Mazapa	154	42.73	37.58	-28.70	Decrecimiento reciente
Plan de las Liebres	154	68.06	33.06	-4.35	Decrecimiento reciente
Nuevo Balzamar	151	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Crecimiento reciente
Colonia Filos Nukay	121	Sin datos	Sin datos	188.10	Crecimiento reciente
Venta Vieja	100	3.09	-16.00	19.05	Crecimiento reciente
Colonia Virgen de Guadalupe (Pico de Oro)	90	Sin datos	86.84	26.76	Crecimiento
Balsas Sur	85	-41.18	-37.50	70.00	Crecimiento reciente
El Platanal	63	39.02	19.30	-7.35	Decrecimiento reciente
Tres Cruces	56	Sin datos	-1.85	5.66	Crecimiento reciente
San Miguel Vista Hermosa	55	1600.00	26.47	27.91	Crecimiento continuo
El Caracol	53	Sin datos	-66.67	1666.67	Crecimiento reciente
Tejería	26	Sin datos	10.00	136.36	Crecimiento
Colonia el Puente	22	Sin datos	250.00	214.29	Crecimiento

Localidad	Población 2020	Cambio (%) 1990 - 2000	Cambio (%) 2000 - 2010	Cambio (%) 2010 - 2020	Tendencia
Mancilla	22	Sin datos	Sin datos	175.00	Crecimiento
La Ciénega Uno	13	Sin datos	Sin datos	550.00	Crecimiento
Azteca	11	Sin datos	Sin datos	1000.00	Crecimiento
Tecomapa	8	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Crecimiento reciente
La Tranca (La Uva)	8	Sin datos	500.00	33.33	Crecimiento
Tepexco	7	Sin datos	Sin datos	-12.50	Decrecimiento reciente
El Toronjil [Fraccionamiento]	5	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Crecimiento reciente
Rancho Escondido	4	-66.67	200.00	-73.33	Decrecimiento reciente
Las Trojas	4	Sin datos	100.00	0.00	Estancamiento
Tequiahua	4	Sin datos	Sin datos	100.00	Crecimiento reciente
Rancho Acayahualco	3	-16.67	-90.00	200.00	Crecimiento reciente
Milpillas	3	Sin datos	Sin datos	0.00	Estancamiento
El Cristo	3	Sin datos	100.00	50.00	Crecimiento reciente

Fuente: elaboración propia con base en datos de INEGI.

Mapa 9. Tendencia poblacional (1990 – 2020) de las localidades en Eduardo Neri.



Fuente: elaboración propia con datos de INEGI

Como se observa en el siguiente mapa, las localidades al sur, cerca de la cabecera municipal, han tenido todas ellas algún grado de crecimiento poblacional, en sentido contrario, aquellas ubicadas al norte de Zumpango del Río (Tepexco, El Platanal y Rancho Escondido) van en decrecimiento. Hacia el oriente del municipio, se observa crecimiento continuo de las localidades de Huitziltepec, Axaxacualco y Tlanilapa. Las demás regiones del municipio tienen una dinámica heterogénea, entre localidades que crecen y otras que no. Aquellas que tienen decrecimiento desde el año 2000 se encuentran alejadas de localidades mayores, como La Laguna y Tenantla, al poniente, sobre la serranía de Eduardo Neri.

Horizontes de crecimiento en el escenario tendencial

El escenario tendencial o probable es el futuro que tiene mayor posibilidad de ocurrir y es el escenario al que se llegará lógicamente si no ocurre una alteración o cambio de rumbo en la política territorial. Este escenario ocurre cuando existe una resistencia a realizar cambios estructurales, ya sea por miedo a lo desconocido o por continuar en la comodidad de seguir actuando con las normas establecidas y las costumbres, sin hacer cambios substanciales al que hacer en el ámbito del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano. En tal contexto, el escenario tendencial para el año 2050, en el Municipio de Eduardo Neri, prevé que el crecimiento de la población alcanzará los 41,192 habitantes, lo que representa un crecimiento de 47.40% con respecto a la población registrada en el año 2020, mientras que la estructura urbana se prevé crezca hasta alcanzar un máximo de 626 has, lo que equivale a un crecimiento de 47.41%, considerando que el crecimiento de la estructura urbana en el corto plazo representa el 16.82%, el mediano plazo representa el 15.32% y el largo plazo representa el 15.28% (Tabla 34).

Tabla 34. Escenario tendencial en el horizonte 2030, 2040 y 2050, de la cabecera municipal.

Plazo	Población (hab)	Incremento de población (hab)	Total de viviendas requeridas	Total de suelo urbano requerido Área urbanizada (has)	Superficie total del área urbana en cada plazo (has)	Densidad poblacional en área urbana (hab/ha)	Densidad de vivienda en área urbana (viv/ha)	Porcentaje que representa el área urbanizable (%)
Población 2020	27,944				425	66	15	
Escenario 2030 – Corto plazo (7 años)	32,643	4,699	1,111	71	496	66	16	**16.82%**
Escenario 2040 – Mediano plazo (17 años)	36,923	4,280	1,012	65	562	66	16	**15.32%**
Escenario 2050 – Largo plazo (27 años)	41,192	4,269	1,009	65	626	66	16	**15.28%**
Total	**41,192**	**13,248**	**3,132**	**201**	**626**	**66**	**16**	**47.41%**
Población cabecera 2020	27,944			**Densidad de vivienda 2020**	15	**Viviendas habitadas particulares 2020**	6,577	
Superficie urbana cabecera 2020	425			**Densidad de población 2020**	66	**Habitantes promedio por vivienda 2020**	4.23	

Fuente: elaboración propia, 2023.

Horizontes de crecimiento en el escenario deseable

El escenario deseable refleja el conjunto de los deseos prospectivos de quienes participan en la configuración futura del territorio, sin considerar los obstáculos de la confrontación con la realidad, donde todas las condiciones son favorables y los recursos aparentemente son ilimitados. En ese sentido, el futuro ideal representa un escenario donde los actores que inciden en el territorio actúan en situaciones sin conflicto. En tal contexto, el escenario deseable para el año 2050, en el Municipio de Eduardo Neri, prevé que el crecimiento de la población alcanzará los 41,192 habitantes, lo que representa un crecimiento de 47.40% con respecto a la población registrada en el año 2020, mientras que la estructura urbana se prevé crezca hasta alcanzar un máximo de 591 has, lo que equivale a un crecimiento de 38.96%, considerando que el crecimiento de la estructura urbana en el corto plazo representa el 13.82%, el mediano plazo representa el 12.59% y el largo plazo representa el 12.56% (Tabla 35).

Tabla 35. Escenario deseable en el horizonte 2030, 2040 y 2050, de la cabecera municipal.

Plazo	Población (hab)	Incremento de población (hab)	Total de viviendas requeridas	Total de suelo urbano requerido Área urbanizada (has)	Superficie total del área urbana en cada plazo (has)	Densidad poblacional en área urbana (hab/ha)	Densidad de vivienda en área urbana (viv/ha)	Porcentaje que representa el área urbanizable (%)
Población 2020	27,944				425	66	15	
Escenario 2030 – Corto plazo (7 años)	32,643	4,699	1,111	59	484	80	19	**13.82%**

Escenario 2040 – Mediano plazo (17 años)	36,923	4,280	1,012	54	537	80	19	**12.59%**
Escenario 2050 – Largo plazo (27 años)	41,192	4,269	1,009	53	591	80	19	**12.56%**
Total	**41,192**	**13,248**	**3,132**	**166**	**591**	**80**	**19**	**38.96%**
Población cabecera 2020	27,944			**Densidad de vivienda 2020**	15	**Viviendas habitadas particulares 2020**	6,577	
Superficie urbana cabecera 2020	425			**Densidad de población 2020**	66	**Habitantes promedio por vivienda 2020**	4.23	

Fuente: elaboración propia, 2023.

Horizontes de crecimiento en el escenario posible o concertado

El escenario posible conjuga las premisas realizables de lo deseable con respecto a lo lograble para conformar en el territorio lo posible dentro de lo deseable. El escenario posible prefigura un futuro congruente y coherente de desarrollo integral en el territorio y da lugar al establecimiento de mecanismos que lo sustentan y lo mantienen siempre renovado. El escenario posible se toma como base para desarrollar y definir las grandes estrategias que pretenden transformar el territorio (Blanco, 2006)[1]. En tal contexto, el escenario posible o concertado para el año 2050, en el Municipio de Eduardo Neri, prevé que el crecimiento de la población alcanzará los 41,192 habitantes, lo que representa un crecimiento de 47.40% con respecto a la población registrada en el año 2020, mientras que la estructura urbana se prevé crezca hasta alcanzar un máximo de 510 has, lo que equivale a un crecimiento de 20.07%, considerando que el crecimiento de la estructura urbana en el corto plazo representa el 7.38%, el mediano plazo representa el 6.55% y el largo plazo representa el 6.14% (Tabla 36).

112

Tabla 36. Escenario posible o concertado en el horizonte 2030, 2040 y 2050.

Plazo	Población (hab)	Incremento de población (hab)	Total de viviendas requeridas	Total de suelo urbano requerido Área urbanizada (has)	Superficie total del área urbana en cada plazo (has)	Densidad poblacional en área urbana (hab/ha)	Densidad de vivienda en área urbana (viv/ha)	Porcentaje que representa el área urbanizable (%)
Población 2020	27,944				425	66	16	
Escenario 2030 – Corto plazo (7 años)	32,643	4,699	1,111	30.86	455.86	72	17	**7.26%**
Escenario 2040 – Mediano plazo (17 años)	36,923	4,280	1,012	23.42	479.27	77	18	**5.51%**
Escenario 2050 – Largo plazo (27 años)	41,192	4,269	1,009	23.58	502.86	82	19	**5.55%**
Total	**41,192**	**13,248**	**3,132**	**77.86**	**502.86**	**82**	**19**	**18.32%**
Población cabecera 2020	27,944			**Densidad de vivienda 2020**	15	**Viviendas habitadas particulares 2020**	6,577	
Superficie urbana cabecera 2020	425			**Densidad de población 2020**	66	**Habitantes promedio por vivienda 2020**	4.23	

Fuente: elaboración propia, 2023.

[1] Blanco, J. L. (2006). Escenarios de competitividad. University of Texas: CIATEC. David, F. R. (2003). Conceptos de administración estratégica. México: Pearson Educación. Miles, T.

Visión, objetivos y estrategias

Con base en el diagnóstico realizado, la siguiente sección desarrolla la visión para el desarrollo del municipio, el objetivo general y los específicos, así como las estrategias planteadas para para atender las problemáticas identificadas en los capítulos anteriores. Pare ello se elaboran cuadros síntesis para explicar los objetivos y las estrategias en relación a dichas problemáticas. En conjunto, estos contenidos desarrollan la agenda urbana para el PMDU del Municipio.

Visión municipal

El futuro desarrollo estratégico en el ámbito urbano y rural del municipio de Eduardo Neri, se basa en un modelo de sostenibilidad, orden urbano y resiliencia ante el cambio climático, abordando sus desafíos más apremiantes con soluciones técnicas y participativas. Para enfrentar el problema de las aguas residuales que contaminan el Arroyo del Platanal, se atenderá la rehabilitación y modernización de la planta de tratamiento. Esta intervención garantizará que las aguas tratadas cumplan con los estándares de calidad, reduciendo el impacto ambiental y protegiendo los recursos hídricos de la ciudad.

El desafío relacionado con la disposición inadecuada de residuos sólidos se combatirá mediante la clausura de tiraderos clandestinos y la actualización del basurero municipal, asegurando su operación conforme a normativas ambientales. Se implementará un programa integral de gestión de residuos, incluyendo campañas de sensibilización ciudadana, reciclaje y reutilización, para disminuir la generación de desechos. La expansión urbana desordenada y la división irregular del suelo ejidal serán abordadas mediante un plan maestro de desarrollo urbano. Este plan considerará zonificaciones, regulaciones de uso de suelo y políticas que promuevan un crecimiento urbanístico sostenible, evitando la invasión de áreas no aptas para la construcción y garantizando la conservación de áreas verdes. Se revitalizará el Mercado de la Ciudad al mismo tiempo que se evitarán invasiones al espacio público con comercio. Para la circulación vehicular, se introducirán nuevos métodos de tráfico y movilidad, cuyo enfoque será optimizar la circulación vehicular y la movilidad en general; todo esto resultando en una mejor experiencia de la ciudad y las zonas comerciales.

La capacidad de resiliencia de la ciudad y zonas rurales será fortalecida. Se desarrollarán estrategias integrales de adaptación al cambio climático, incluyendo infraestructura resiliente, sistemas de alerta temprana y programas educativos. En respuesta al crecimiento acelerado de la mancha urbana, se establecerán normativas estrictas para el uso y ocupación del territorio, promoviendo densidades adecuadas y evitando la dispersión no planificada. Con respecto a la salud, se realizarán inversiones en nuevos equipamientos de salud en barrios y colonias, y se revitalizará el Hospital Básico Comunitario, dotándolo de infraestructura moderna, personal capacitado y suficientes insumos médicos. Este enfoque no solo mejorará la calidad de atención, sino que también garantizará la accesibilidad a servicios de salud para todos los ciudadanos. Esta visión, basada en la sostenibilidad, el orden y la participación ciudadana, transformará a Eduardo Neri en un municipio resiliente, saludable y preparada para enfrentar los retos del futuro.

Objetivo general

Establecer, mediante el PMDU de Eduardo Neri, las herramientas que configuren el desarrollo territorial, urbano y rural del municipio para lograr la modernización integral de la infraestructura urbana y rural con el propósito de erradicar las desigualdades existentes en la cobertura y calidad de los servicios. Asimismo, abarcar y lograr la interconexión completa de todas las localidades, garantizando acceso universal a servicios infraestructurales esenciales. Simultáneamente priorizar la descentralización y distribución equitativa de equipamientos tanto en zonas urbanas como rurales, promoviendo una reducción en desplazamientos y evitando la marginación de áreas periféricas. Adicionalmente, se impulsará la revitalización y creación de espacios públicos que no solo cumplan criterios estéticos, sino también funcionales y sociales, diseñados para fortalecer la cohesión comunitaria y la recreación. En el ámbito medioambiental, el desarrollo se regirá bajo prácticas y políticas sostenibles alineadas a estándares internacionales, enfatizando la adopción de tecnologías limpias, una gestión eficaz de recursos y la conservación de ecosistemas. En su conjunto, el objetivo se orienta hacia un desarrollo equilibrado, que combina avances infraestructurales con responsabilidad ecológica y cohesión social.

Estrategias

Est01 **Estrategia Integral de Saneamiento, Mejoramiento Hidrosanitario Municipal y Recuperación de la Laguna de Huitziltepec.**

Objetivo
Implementar medidas para reducir la contaminación por aguas residuales sin tratamiento en cuerpos de agua, buscando proteger la salud pública y restaurar la integridad ecológica, visual y olfativa de los ecosistemas acuáticos afectados.

Problemática
Altos niveles de contaminación por descargas de aguas residuales en los cuerpos de agua.

Líneas de acción

1. Evaluación y Diagnóstico: Realizar un diagnóstico detallado de la situación actual de los sistemas de alcantarillado en las localidades para determinar su estado y viabilidad, y también identificar las zonas que carecen de estos servicios.

2. Extensión y Mantenimiento de Redes: Ampliar el servicio de drenaje a las colonias o localidades identificadas en el diagnóstico y garantizar un mantenimiento periódico y eficiente al sistema existente.

3. Planificación y Desarrollo de una Nueva PTAR: Identificar una ubicación estratégica para la construcción de una nueva PTAR, considerando factores como crecimiento poblacional y proyecciones futuras. Garantizar que la nueva instalación tenga la capacidad de satisfacer las necesidades actuales y futuras de la comunidad y asegurar el financiamiento para su mantenimiento.

4. Ampliación y Mantenimiento de la Red de Drenaje: Desarrollar un **plan de ampliación para la red de drenaje** en áreas identificadas con déficit en el servicio, considerando las áreas de mayor crecimiento y necesidad. Establecer un **programa regular de mantenimiento y monitoreo para la red de drenaje** existente, asegurando su eficiencia y prolongando su vida útil.

5. Control de Descargas: Establecer regulaciones y mecanismos de control para cancelar descargas de aguas negras hacia barrancas, asegurando el cumplimiento estricto de esta medida.

6. Recuperación de la Laguna de Huitziltepec: Implementar un **programa de desazolve y mantenimiento para la Laguna de Huitziltepec**, con el fin de revitalizar su ecosistema y garantizar su salud a largo plazo.

7. Infraestructura Pluvial: Construir **sistemas de agua pluvial y bocas de tormenta** que separen las aguas de lluvia de las aguas residuales, evitando inundaciones y contaminación.

8. Colectores de Aguas Residuales: Diseñar y construir **sistemas colectores de aguas negras,** dirigidos hacia las plantas de tratamiento, para optimizar el manejo de las aguas residuales.

9. Plan Integral de Rehabilitación y Mantenimiento: Desarrollar y ejecutar un **programa de construcción, rehabilitación y mantenimiento** continuo que incluya tuberías, pozos de visita y registros domiciliarios.



Est02 **Estrategia Integral de Mitigación de Riesgos y Control del Dengue en Áreas Vulnerables.**

Objetivo

Implementar medidas preventivas y correctivas para garantizar la integridad física y proteger el patrimonio de las personas ante inundaciones y deslaves, así como combatir y prevenir la proliferación del dengue en la población.

Problemática

Vulnerabilidad media de los asentamientos humanos a deslaves, a las inundaciones y al incremento en la distribución del dengue.

Líneas de acción

1. Desarrollo y Difusión del Atlas de Riesgo Municipal con enfoque de cambio climático: Realizar un diagnóstico exhaustivo utilizando el Atlas de riesgo municipal con enfoque de cambio climático para identificar las zonas de riesgo y de mayor vulnerabilidad. Promover la accesibilidad y comprensión del Atlas entre la población y las entidades involucradas.

2. Plan de reubicación: Identificar áreas donde ubicar nuevos asentamientos en áreas seguras, con infraestructura adecuada y servicios básicos, garantizando viviendas dignas y accesibles para las poblaciones reubicadas. Implementar **programas de reubicación, ofreciendo incentivos, asistencia y acompañamiento durante todo el proceso.** Esto incluye el apoyo logístico, legal, y socioemocional para las familias afectadas.

3. Campañas de Concientización: Lanzar campañas de información y sensibilización dirigidas a la ciudadanía sobre los riesgos de habitar en zonas peligrosas y las consecuencias en su salud y patrimonio. Utilizar medios masivos, redes sociales, talleres y charlas comunitarias para llegar a diversos sectores de la población.

4. Educación y Capacitación: Desarrollar **programas educativos y de capacitación** en escuelas, centros comunitarios y otros espacios, para instruir a la población sobre prácticas seguras, **preparación ante desastres** y la importancia de respetar las zonas de riesgo.

5. Participación Ciudadana: Establecer canales de comunicación y espacios de diálogo entre las autoridades y la comunidad, promoviendo la participación activa de los ciudadanos en la toma de decisiones y en la implementación de acciones de prevención y mitigación.

6. Fortalecimiento Normativo: Implementar regulaciones del PMDU que prohíban la construcción o el asentamiento en zonas identificadas como de alto riesgo, garantizando la aplicación de sanciones a quienes incumplan.

7. Control y Eliminación de Criaderos: Realizar inspecciones frecuentes en hogares, escuelas y otros lugares públicos para identificar y eliminar posibles criaderos de mosquitos, como recipientes con agua estancada. Promover **jornadas comunitarias de limpieza** para deshacerse de objetos en desuso que puedan acumular agua, como neumáticos viejos, latas, y otros recipientes. En lugares donde el almacenamiento de agua es necesario, promover el uso de larvicidas o métodos naturales, como peces larvívoros, que consumen las larvas del mosquito.

8. Educación y Concientización Pública: Utilizar medios masivos, redes sociales y materiales impresos para educar al público sobre el dengue, sus síntomas, prevención y tratamiento. Implementar **programas educativos** que enseñen a niños y adultos cómo **prevenir el dengue** y la importancia de eliminar criaderos.

9. Vigilancia y Respuesta Rápida: Establecer un s**istema robusto de vigilancia epidemiológica para detectar rápidamente los brotes de dengue** y responder de manera efectiva. Garantizar que las personas afectadas por el dengue tengan acceso rápido y eficiente a tratamiento médico, reforzando la capacidad de centros de salud en áreas de alto riesgo. En áreas donde se detecten casos de dengue o una alta presencia de mosquitos transmisores, realizar fumigaciones controladas.



Est03 **Estrategia Integral para la Gestión Sostenible de Residuos Sólidos Urbanos.**

Objetivo

Implementar estrategias integrales para mitigar la contaminación de corrientes de agua, suelo y aire, derivada de residuos sólidos urbanos, reduciendo la presencia de fauna nociva y disminuyendo la incidencia de enfermedades gastrointestinales en la población expuesta.

Problemática

Disposición inadecuada de los residuos sólidos urbanos ubicados dentro de la ciudad.

Líneas de acción

1. Evaluación y Estudios Iniciales: Realizar una evaluación del sitio de disposición final actual para determinar su cumplimiento normativo. Conducir estudios sobre la composición y generación de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) para entender las necesidades actuales y futuras.

2. Planificación de Sitios de Disposición: Desarrollar el **Programa Municipal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos (PMPGIRSU),** en el que se establezcan normativas claras y actualizadas que promuevan la separación de residuos en origen, facilitando posteriormente su reciclaje y valorización; se incentive a industrias y comercios a adoptar prácticas sostenibles en la gestión de sus residuos, ofreciendo beneficios fiscales o reconocimientos a aquellos que demuestren compromiso con el medio ambiente; se fomente el establecimiento de centros de reciclaje y valorización en la región, promoviendo la creación de empleo verde y reduciendo la cantidad de residuos destinados al vertedero.

3. Políticas Públicas y Regulación: Diseñar y promulgar políticas públicas enfocadas en RSU, que incentiven la separación, reciclaje y valorización de los residuos, implicando la colaboración de todos los sectores de la sociedad.

4. Educación y Concientización: Lanzar **campañas de educación ambiental** dirigidas a la población en general, promoviendo la importancia de un manejo adecuado de los RSU.

5. Separación en Origen: Implementar **sistemas de recolección diferenciada** para facilitar la separación de residuos desde su origen, incentivando a hogares y empresas a colaborar en esta tarea.



Est04	**Estrategia Integral para la Conservación y Restauración de la Cuenca y sus Servicios Ecosistémicos.**

Objetivo

Restaurar y conservar los ecosistemas de bosques se encino y selva baja caducifolia priorizando las zonas de recarga de la cuenca, para proteger y fortalecer los servicios ambientales, la biodiversidad y la captura de carbono, contribuyendo al equilibrio climático del área. Impulsar la capacidad productiva de los terrenos, mitigando la erosión y la degradación de suelos, para revitalizar las actividades agrícolas y pecuarias.

Problemática

Fragmentación y degradación de ecosistemas de bosques de encino-pino y selva baja caducifolia.

Líneas de acción

1. Elaborar un Diagnóstico detallado: Identificar y caracterizar las áreas críticas de erosión y pérdida de biodiversidad en la cuenca, priorizando las partes altas.

2. Participación Comunitaria: Involucrar a propietarios y poseedores de tierras en consejos de cuenca, fomentando su compromiso y responsabilidad en la restauración y mantenimiento de estas áreas.

3. Acciones de Restauración: Implementar acciones integrales que busquen aumentar la cobertura vegetal a través de la **reforestación con especies nativa**s y adecuadas para cada zona; y establecer obras de conservación de suelo y agua, como terrazas, zanjas de infiltración y barreras vivas, para reducir la erosión y mejorar la capacidad de almacenamiento y captación de agua.

4. Declaración de Áreas Naturales Protegidas: Determinar las áreas con alta biodiversidad o que ofrezcan servicios ecosistémicos esenciales. Iniciar trámites gubernamentales para la declaración oficial de estas áreas como protegidas, garantizando su conservación y manejo adecuado.

5. Declaración de Zonas de Recarga Acuífera: Determinar las zonas esenciales para la recarga de acuíferos en la cuenca. Una vez identificadas, iniciar el proceso de declaración oficial y establecer planes de manejo que aseguren el mantenimiento de la recarga hídrica y el funcionamiento de la dinámica hidrológica.

6. Educación y Sensibilización: Realizar campañas de sensibilización para la comunidad local sobre la importancia de estas **ANP y Zonas de recarga acuífera** y cómo su protección beneficia al bienestar común.



Est05	**Estrategia para la Reducción de Vulnerabilidad en la Producción Forrajera y Ganadera Extensiva.**

Objetivo

Implementar estrategias sostenibles y eficientes para disminuir la vulnerabilidad de las actividades productivas, especialmente la producción forrajera y la ganadería extensiva.

Problemática

Vulnerabilidad alta a la producción forrajera y ganadera extensiva.

Líneas de acción

1. Diagnóstico y Evaluación: Realizar un mapeo de las zonas destinadas a la producción forrajera para identificar áreas de alto riesgo. Evaluar las condiciones actuales y potenciales amenazas para la producción ganadera extensiva. Priorizar áreas de atención.

2. Mejora de Prácticas Agrícolas: Promover técnicas de conservación del suelo, como la rotación de cultivos y el uso de cultivos de cobertura. Incentivar la implementación de **sistemas agroforestales** que proporcionen sombra y protección **contra eventos climáticos extremos.**

3. Capacitación y Sensibilización: Organizar talleres y seminarios para formar a los productores sobre prácticas sostenibles y reducción de vulnerabilidades. Crear **campañas de concienciación** sobre la importancia de la adaptación al cambio climático en la producción forrajera y ganadera.

4. Diversificación Productiva: Fomentar la diversificación de cultivos forrajeros resistentes a plagas y al estrés climático. Estimular la **cría mixta de diferentes tipos de ganado** para reducir la dependencia de una sola especie y, por ende, disminuir la vulnerabilidad.

5. Mejora Genética: Incentivar la investigación y adopción de variedades forrajeras más resistentes a enfermedades y condiciones climáticas adversas. Promover la crianza de razas ganaderas adaptadas a condiciones locales y más resistentes a enfermedades.

6. Uso de Tecnologías de Información: Implementar **sistemas de monitoreo y alerta temprana para prever amenazas a la producción**, como sequías, inundaciones o brotes de enfermedades. Promover la adopción de tecnologías agrícolas modernas para una gestión eficiente del agua y el suelo.

7. Infraestructura y Equipamiento: Invertir en **infraestructura de riego** para mitigar los efectos de periodos de sequía y/o para el aprovechamiento óptimo del agua. Establecer áreas protegidas o refugios para el ganado en casos de eventos climáticos extremos.

8. Creación/Fomento de Redes de Apoyo: Fomentar la creación de cooperativas y asociaciones de productores para compartir recursos, conocimientos y buenas prácticas. Establecer alianzas con instituciones gubernamentales, ONGs y empresas privadas para obtener apoyo técnico y financiero en proyectos de adaptación.



Est06 **Estrategia para la Gestión Sostenible de Terrenos Agrícolas y la regulación de Quemas Agrícolas.**

Objetivo
Desarrollar e implementar medidas preventivas y de respuesta rápida mitigar la incidencia de incendios en áreas contiguas a zonas rurales y urbanas.

Problemática
Incidencia de quema de superficies agrícolas que provoca contaminación ambiental

Líneas de acción

1. Regulación y Monitoreo: Establecer regulaciones claras sobre los periodos y zonas en las que están permitidas o prohibidas las quemas agrícolas. Implementar sistemas de monitoreo para detectar y actuar rápidamente ante quemas no autorizadas.

2.Educación y Sensibilización: Realizar campañas educativas dirigidas a agricultores sobre los riesgos y desventajas de las quemas agrícolas, destacando su impacto en la salud pública y el medio ambiente. Proporcionar información sobre las prácticas agrícolas sostenibles y las alternativas a la quema.

3. Promoción de Técnicas Alternativas: Organizar **talleres y capacitaciones sobre técnicas alternativas para la limpieza de terrenos agrícolas,** como la trituración, el compostaje o la integración de cultivos de cobertura. Incentivar la adopción de estas técnicas mediante subsidios, créditos o reconocimientos a agricultores que adopten prácticas sostenibles.

4. Fomento de la Agroecología: Promover la adopción de **sistemas agroecológicos** que conserven y mejoren la salud del suelo, reduciendo la necesidad de limpiar terrenos mediante quemas. Incentivar la diversificación de cultivos para mejorar la estructura del suelo y suprimir malezas de forma natural.

5. Infraestructura y Equipamiento: Facilitar el acceso a herramientas y maquinaria que permitan la limpieza de terrenos sin recurrir a la quema, como trituradoras o equipos de compostaje. Establecer centros de compostaje comunitarios en áreas rurales donde los agricultores puedan llevar sus residuos agrícolas para su transformación.

6. Evaluación y Retroalimentación: Realizar evaluaciones periódicas para medir la efectividad de las estrategias implementadas y el nivel de adopción de técnicas alternativas entre los agricultores. Ajustar y mejorar la estrategia basándose en la retroalimentación y los resultados obtenidos.



Est07	**Estrategia para la Ordenación Territorial y Habitabilidad de Fraccionamientos Municipales.**

Objetivo

Implementar un plan integral de ordenamiento territorial y urbanismo que promueva la colaboración entre autoridades municipales y fraccionadores, garantice la provisión adecuada de servicios básicos en fraccionamientos autorizados, proteja zonas de riesgo y preserve los recursos públicos municipales, asegurando un desarrollo urbano sostenible y equitativo para todos los habitantes.

Problemática

Fragmentación del territorio con uso forestal o agrícola, predominantemente en propiedad social para la venta de lotes sin servicios ni urbanización, alejados de la estructura urbana.

Líneas de acción

1. Fortalecimiento del Marco de Permisos y Autorizaciones: Establecer criterios claros y específicos para la emisión de autorizaciones de fraccionamientos, considerando factores de sostenibilidad, accesibilidad y habitabilidad.

2. Supervisión Activa del Territorio: Crear un equipo especializado para el monitoreo y la inspección de áreas propensas a lotificaciones y construcciones ilegales. Utilizar tecnologías, como drones o sistemas GIS, para realizar mapeos y seguimientos de áreas en desarrollo.

3. Garantizar Estándares de Habitabilidad: Establecer y hacer cumplir criterios mínimos de habitabilidad para todos los fraccionamientos, garantizando acceso a servicios básicos, infraestructura adecuada y condiciones seguras para los habitantes. Implementar sanciones y penalizaciones para aquellos fraccionadores que no cumplan con los estándares establecidos.

4. Compromiso y Responsabilidad de los fraccionadores: Exigir, como requisito para la autorización de nuevos fraccionamientos, la implementación previa de infraestructura básica y obras de urbanización necesarias. Establecer convenios y acuerdos con fraccionadores para garantizar la inversión en obras que beneficien a la comunidad y mejoren la habitabilidad de los fraccionamientos.

5. Educación y Comunicación Ciudadana: Lanzar campañas informativas para concientizar a la ciudadanía sobre los riesgos de adquirir propiedades en zonas irregulares o sin servicios básicos. Proporcionar herramientas y plataformas en línea donde los ciudadanos puedan verificar la legalidad y el estatus de los fraccionamientos y terrenos.



120

Est08 **Estrategia para la Regularización y Transformación Territorial Municipal.**

Objetivo
Fortalecer la capacidad y presencia de la autoridad municipal para prevenir y resolver conflictos derivados de fraudes inmobiliarios, asegurando una gestión territorial transparente y participativa que proteja los derechos de los ciudadanos.

Problemática
Falta de gobernanza en el ámbito del desarrollo urbano.

Líneas de acción

1. Regularización de Zonas Urbanas: Identificar y documentar las zonas urbanas con un grado de consolidación mayor al 75%, tanto las ya consolidadas como las en proceso de crecimiento. Establecer un programa de regularización en etapas que ofrezca soluciones legales y urbanas a estas zonas, buscando garantizar la legalidad y la provisión de servicios.

2. Atención a Fraccionamientos No Regularizados: Realizar un diagnóstico exhaustivo de los fraccionamientos autorizados que carecen de servicios básicos y urbanización, determinando las necesidades específicas de cada uno. Establecer un cronograma y mecanismos de intervención para que estos fraccionamientos alcancen el grado de habitabilidad y legalidad requerido.

3. Acción Contra Fraccionamientos Irregulares: Implementar un sistema de vigilancia y auditoría que identifique a los fraccionamientos que no cumplen con los estándares de servicios y urbanización. Establecer protocolos para la cancelación de autorizaciones a aquellos fraccionamientos que, tras un periodo determinado, no regularicen su situación o no cumplan con los requisitos establecidos.

4. Optimización del Presupuesto Municipal: Realizar un análisis detallado del presupuesto destinado a obras públicas, identificando posibles áreas de mejora o reasignación. Priorizar la asignación de recursos a proyectos que atiendan las necesidades de las poblaciones con mayor marginación y que tengan un impacto significativo en la calidad de vida de un mayor número de habitantes.

5. Participación Ciudadana y Transparencia: Establecer canales de comunicación y participación para que la ciudadanía pueda aportar en la toma de decisiones sobre la transformación territorial y urbanística del municipio. Garantizar transparencia en el proceso de regularización y en la asignación de presupuesto, compartiendo información actualizada y relevante con la población.

6. Alianzas y Colaboración: Buscar alianzas con entidades estatales, federales y organizaciones privadas que puedan ofrecer soporte técnico, financiero o logístico en el proceso de regularización y transformación del territorio.



Est09	Estrategia para la Generación de Reserva Territorial para Desarrollo Urbano Apto.

Objetivo

Implementar un programa de ordenamiento territorial que prevenga la fragmentación indebida de parcelas agrícolas en zonas inundables y reubique o fortalezca infraestructuralmente los asentamientos en zonas de riesgo por deslizamiento, priorizando la seguridad y bienestar de los grupos vulnerables

Problemática

Conflicto territorial entre el sector agropecuario y el urbano por la ocupación del territorio en la zona sur.

Líneas de acción

1. Identificación y Evaluación de Zonas Aptas: Llevar a cabo un estudio a detalle del territorio municipal para identificar áreas aptas para el desarrollo urbano, considerando aspectos geográficos, geológicos, hidrológicos y, tenencia entre otros. Priorizar zonas que estén alejadas de áreas inundables, laderas propensas a deslizamientos y otras zonas de riesgo.

2. Adquisición y Reserva de Territorios: Establecer mecanismos de adquisición de terrenos en las zonas identificadas, ya sea a través de compra, donaciones, intercambios o colaboraciones público-privadas. Designar estas áreas como "Reservas Territoriales para Desarrollo Urbano Apto", protegiéndolas legalmente de usos no planificados o fragmentaciones indebidas.

3. Desarrollo de Infraestructura Básica: Planificar y ejecutar la infraestructura básica (agua, drenaje, electricidad, vías de acceso) en estas reservas territoriales.

4. Promoción de Viviendas Asequibles: Incentivar a constructores y desarrolladores a crear proyectos de vivienda de bajo costo en estas reservas, especialmente orientados a los grupos más vulnerables. Establecer parámetros y criterios de diseño que garanticen viviendas seguras, accesibles y sostenibles.

5.Monitoreo y Evaluación Continua: Implementar un sistema de monitoreo y revisión regular de las reservas territoriales y, evaluar el impacto y beneficios de esta estrategia a medio y largo plazo, haciendo ajustes según sea necesario.



Est10 Estrategia para la Mejora de Infraestructura Urbana y Habitabilidad Municipal.

Objetivo

Desarrollar e implementar un plan integral de gestión y distribución del agua y saneamiento, que garantice un suministro constante y de calidad, mejore la infraestructura hídrica, reduzca la contaminación y prevenga enfermedades relacionadas con la contaminación del agua, asegurando el bienestar y movilidad segura de los habitantes en todas las estaciones a lo largo del año.

Problemática

Redes de infraestructura inadecuada y con cobertura insuficiente.

Líneas de acción

1. **Fortalecimiento de la Infraestructura Hídrica:** Desarrollar y expandir la infraestructura de almacenamiento de agua a nivel municipal, garantizando reservas suficientes para satisfacer la demanda de la población. Establecer normativas que obliguen a los nuevos fraccionamientos a contar con sistemas adecuados de almacenamiento y distribución de agua.

2. **Auditoría y Vigilancia de Fraccionadores:** Crear un equipo de supervisión y auditoría para identificar a aquellos fraccionadores que no han cumplido con la infraestructura y urbanización requerida. Implementar un sistema de sanciones y medidas correctivas para aquellos que incumplan.

3. **Control y Regularización de Fraccionamientos:** Establecer un protocolo claro para la revocación de autorizaciones municipales para fraccionamientos que no cumplan con los estándares de habitabilidad, incluyendo áreas verdes, equipamiento urbano, infraestructura y pavimentación.

4. **Mejora en la Seguridad Peatonal:** Identificar y mapear zonas inseguras o peligrosas para el peatón debido a la falta de iluminación o infraestructura adecuada. Implementar un plan de acción para mejorar la iluminación en estas zonas y garantizar la seguridad de los peatones.

5. **Rehabilitación y Optimización de Vías Urbanas:** Realizar un diagnóstico detallado del estado actual de las vías de comunicación urbanas. Priorizar y ejecutar proyectos de mejoramiento y rehabilitación, tomando en cuenta no solo la calidad del pavimento, sino también la funcionalidad, continuidad, señalización y accesibilidad.

6. **Participación Ciudadana y Retroalimentación:** Fomentar la participación ciudadana en el proceso de identificación de áreas de mejora, recopilando opiniones, quejas y sugerencias. Establecer canales de comunicación abiertos y transparentes donde los habitantes puedan estar informados sobre los avances y acciones implementadas.



Est11	**Estrategia para la Gestión del Desarrollo Urbano y el pago de derechos por desarrollo.**

Objetivo
Promover una planificación urbana e instrumentos que minimizar el incremento inequitativo del valor del suelo y un sistema que pueda transferir la plusvalía generada a proyectos con enfoque social.

Problemática
Incremento del valor del suelo en el centro de la ciudad.

Líneas de acción

1. Generación de instrumentos captura y redistribución: Generar normas de edificación que potencien el plusvalor de todo el asentamiento. Generar y aplicar sistemas de cobro de derechos por intensificación y construcción.

2. Establecer una base uniforme de intensificación: Establecer un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) básico de 1.0 al que todos los predios tienen derecho. El resto de potencial de intensificación se pagará como un derecho.

3. Establecer un sistema de pago derechos: Analizar el valor del suelo y establecer los parámetros para el cobro de derechos por intensificación arriba del CUS= 1.0



Est12 **Estrategia para Mejorar Equipamientos y Servicios Urbanos.**

Objetivo
Fortalecer la calidad y disponibilidad de equipamientos y servicios urbanos en el municipio, para retener y atraer a la población, mejorando la seguridad de los espacios públicos y garantizando una habitabilidad equitativa en todos los barrios.

Problemática
Insuficientes equipamientos urbanos de cobertura limitada.

Líneas de acción

1. Alianzas Estratégicas con el Gobierno Estatal: Establecer líneas de comunicación y colaboración con entidades gubernamentales estatales para gestionar la instalación de equipamientos de educación y salud en el municipio. Presentar proyectos con justificaciones detalladas sobre la necesidad de estos equipamientos para obtener apoyo y financiamiento estatal.

2. Planificación de Reservas Urbanas: Identificar y delimitar zonas de reserva urbana aptas para el desarrollo de equipamientos recreativos y culturales, tanto en localidades rurales como urbanas. Priorizar estas zonas en planes de desarrollo urbano a medio y largo plazo.

3. Centros Integradores de Equipamientos: Diseñar y construir centros concentradores de equipamientos en barrios o zonas homogéneas de la ciudad, garantizando que cada uno de estos centros cuente con servicios básicos y especializados que respondan a las necesidades de la población local. Promover la cohesión comunitaria alrededor de estos centros, facilitando la accesibilidad y diversidad de servicios.

4. Impulso al Mercado Municipal: Implementar programas y actividades que reactiven el mercado municipal, como ferias, festivales y promociones. Fomentar la participación de productores y comerciantes locales, brindando capacitaciones y apoyos para mejorar la calidad de sus productos y servicios.

5. Recuperación y Mejora de Espacios Públicos: Iniciar programas de recuperación de áreas donadas, transformándolas en áreas verdes, parques, plazas y otros espacios públicos. Garantizar la seguridad en estos espacios, especialmente en horarios vespertinos y nocturnos, a través de mejor iluminación, patrullaje y cámaras de seguridad. Promover actividades culturales y recreativas en estos espacios para incentivar su uso y apropiación por parte de la comunidad.



Est13	Estrategia para la Reducción de la Vulnerabilidad Social y Económica.

Objetivo
Reducir la vulnerabilidad social y económica de la población a través de programas de capacitación, apoyo económico y fortalecimiento comunitario.

Problemática
El 65% de la población se encuentra en algún grado de pobreza.

Líneas de acción

1. Fomento de la Diversidad Laboral: Realizar estudios de mercado y de aptitudes para identificar las áreas con mayor potencial de empleo dentro de la comunidad. Establecer convenios con empresas y organizaciones para crear programas de empleo dirigidos a los grupos etarios predominantes en la localidad.

2. Capacitación y Formación Continua: Desarrollar y ofrecer cursos, talleres y programas de capacitación en oficios y habilidades técnicas acordes con las demandas actuales y futuras del mercado laboral. Promover la educación técnica y vocacional, adaptada a las necesidades y características de los grupos etarios predominantes.

3. Establecimiento de Centros Educativos Diversificados: Fomentar la creación de instituciones educativas que ofrezcan una variedad de programas, desde educación básica hasta estudios superiores, atendiendo a las necesidades específicas de cada grupo etario. Integrar en estos centros programas de orientación vocacional y asesoramiento académico.

4. Promoción del Emprendimiento: Establecer programas de apoyo y financiamiento para emprendedores, priorizando aquellos proyectos que se dirijan a sectores de la economía con mayor potencial de crecimiento. Organizar ferias y eventos donde los emprendedores puedan presentar y comercializar sus productos o servicios, generando así redes de contacto y oportunidades de negocio.

5. Alianzas Estratégicas: Establecer colaboraciones con organismos nacionales e internacionales para obtener recursos, formación y apoyos que impulsen la diversificación de empleo y educación. Generar sinergias con empresas, universidades y centros de investigación para potenciar el desarrollo económico y educativo de la comunidad.



Est14 **Estrategia para la Conservación y Mejoramiento de las Localidades Rurales aledañas a las Zonas Mineras.**

Objetivo
Preservar y fortalecer la identidad y cohesión social de las localidades rurales colindantes, garantizando espacios públicos de calidad, a pesar de la influencia y expansión de las empresas mineras.

Problemática
Impacto de las actividades mineras en el territorio.

Líneas de acción

1. Promoción de Empleo de Calidad: Establecer acuerdos con las empresas mineras para que ofrezcan oportunidades laborales a los habitantes de las localidades rurales colindantes, asegurando salarios justos y condiciones de trabajo seguras. Crear programas de capacitación y formación técnica dirigidos a la población local, para que puedan acceder a cargos con mejor remuneración dentro de las actividades mineras o en sectores complementarios.

2. Control y Supervisión de la Minería: Diseñar e implementar una normativa específica que regule las actividades mineras, tanto metálicas como no metálicas, en función de su impacto ambiental, social y económico en las localidades rurales colindantes. Crear comités de vigilancia y supervisión, integrados por representantes de la comunidad, autoridades municipales y expertos en minería, para monitorear las operaciones de las empresas y asegurar el cumplimiento de las regulaciones.

3. Estudios de Impacto: Analizar el impacto y la influencia de las actividades mineras en las zonas rurales colindantes. Establecer zonas de amortiguamiento entre las áreas de explotación minera y las localidades rurales, con el fin de minimizar los impactos negativos en la estructura social y en los espacios públicos. Generar proyectos de recuperación y rehabilitación de espacios públicos abiertos y cerrados afectados por la minería, para devolverles su función social y comunitaria.

4. Participación y Diálogo Comunitario: Establecer mesas de diálogo y concertación entre las empresas mineras, las autoridades municipales y la comunidad, para identificar preocupaciones, expectativas y propuestas relacionadas con la minería. Promover la participación activa de la comunidad en la toma de decisiones relativas al desarrollo y la explotación minera en sus territorios.



Est15	**Estrategia para el Fortalecimiento Educativo y Laboral de la Población Afrodescendiente.**

Objetivo
Incrementar la alfabetización y elevar el nivel de escolaridad de la población indígena y afrodescendiente.

Problemática
Segregación socioespacial de la población indígena y afrodescendiente con mayor rezago social.

Líneas de acción

1. Censo Comunitario: Llevar a cabo un censo exhaustivo en cada barrio para identificar a la población afrodescendiente, con especial énfasis en aquellos en edad productiva y con bajos niveles de alfabetización y escolaridad. Recopilar información sobre sus habilidades, nivel de educación, intereses y necesidades laborales.

2. Programas de Alfabetización y Educación Continua: Establecer **centros de alfabetización en barrios** con alta concentración de población afrodescendiente, adaptando los materiales educativos a sus lenguas y culturas. Desarrollar **programas de educación para adultos** que permitan a la población afrodescendiente completar su educación básica y secundaria. Establecer alianzas con instituciones educativas locales y nacionales para ofrecer becas y oportunidades de formación técnica y profesional.

3. Fomento del Autoempleo y Emprendimiento: Organizar talleres y capacitaciones para fortalecer habilidades empresariales y técnicas, orientados hacia sectores con potencial de crecimiento en la región. Facilitar el acceso a microcréditos y otros recursos financieros para que la población afrodescendiente pueda iniciar sus propios negocios o proyectos productivos.

4. Creación y Fortalecimiento de Fuentes de Empleo: Trabajar en conjunto con el sector privado y organizaciones no gubernamentales para identificar y crear oportunidades laborales adecuadas para la población afrodescendiente.

5. Sensibilización y Promoción Cultural: Realizar campañas de sensibilización dirigidas a la sociedad en general sobre la riqueza y aportes culturales de la comunidad afrodescendiente, con el fin de reducir estigmas y mejorar su integración social.



Est16	**Estrategia para la Movilidad Urbana Segura y Diversificada.**

Objetivo
Mejorar la seguridad y funcionalidad del espacio urbano al reorganizar y optimizar las zonas destinadas al arroyo vehicular y al tránsito peatonal, reduciendo la incidencia de accidentes viales y promoviendo una convivencia armónica entre vehículos, peatones y actividades comerciales.

Problemática
Alta incidencia de accidentes viales tanto de transporte público como de accidentes automovilísticos en la zona centro de la ciudad y en las carreteras federales que la rodean.

Líneas de acción

1. Planificación de Trayectos: Analizar y definir las necesidades de movilidad de la población. Se diversificarán y ampliarán los trayectos del transporte público, asegurando que estas nuevas rutas aborden eficientemente las áreas más congestionadas y aquellas desatendidas.

2. Rutas de Transporte Seguras: Definir y señalizar rutas de transporte que minimicen los riesgos de accidentes, teniendo en cuenta las áreas más propensas a incidentes y las horas de mayor tráfico.

3. Sensibilización: Realizar campañas de sensibilización dirigidas a la sociedad en general y a los operarios del transporte público, sobre medidas y actitudes al conducir o transitar por las calles, ya sea como conductor - peatón.

4. Promoción de Transportes Alternativos: Para desincentivar la sobrecarga de ciertos medios de transporte, impulsaremos la utilización de medios alternativos como ciclovías. Esto, además, contribuirá a la diversificación de opciones para los ciudadanos, permitiendo una movilidad más eficiente y sostenible.

5. Educación y Concienciación: Organizar campañas de educación ciudadana sobre el uso responsable y respetuoso de las diversas modalidades de transporte, enfatizando la importancia de compartir el espacio público y respetar las normativas de tránsito.

6. Monitoreo y Retroalimentación: Se establecerán puntos de control y sistemas de retroalimentación para evaluar la eficacia de las nuevas rutas y medios de transporte, permitiendo ajustes periódicos basados en la experiencia real de los usuarios y las necesidades cambiantes de la ciudad.



Est17	**Estrategia para mejorar el transporte público y garantizar la inclusión de la población rural.**

Objetivo

Desarrollar un sistema de transporte público integrado y eficiente que amplíe la cobertura horaria y geográfica, garantizando un acceso equitativo y oportuno para toda la población municipal, incluyendo áreas rurales.

Problemática

Limitada conectividad de las localidades rurales.

Líneas de acción

1. Análisis Integral de Rutas Actuales: Revisar y estudiar las rutas actuales del transporte público para identificar zonas con insuficiente cobertura y horarios de alta demanda.

2. Inclusión de Zonas Rurales: Basado en el análisis, diseñar trayectos que conecten las áreas rurales con puntos clave de la ciudad, como centros de trabajo, hospitales y centros educativos.

3. Seguridad en las Rutas: Trabajar conjuntamente con organismos de tránsito y seguridad pública para garantizar que las rutas de transporte sean seguras para los pasajeros y para el tránsito en general. Esto implica también la realización de estudios de factibilidad y seguridad vial.

4. Diversificación de Medios: Explorar opciones más allá de los buses tradicionales, como minivans, microbuses o incluso sistemas de bicicletas públicas, según las necesidades y características de cada zona. Esto permitirá ajustar la capacidad de transporte al volumen de pasajeros de manera más eficiente.

5. Promoción y Concienciación: Lanzar campañas de concienciación y promoción sobre los beneficios del transporte público.

6. Formación y Capacitación: Proporcionar capacitación regular a los conductores y personal involucrado en el transporte público, asegurando un servicio de calidad y respetuoso con los usuarios.

7. Retroalimentación y Mejora Continua: Establecer canales de comunicación con la ciudadanía para recibir opiniones sobre el servicio y hacer ajustes en función de sus necesidades y experiencias.



Proyectos estratégicos

De la misma manera, debemos llevar a cabo un análisis en donde aseguremos que cada uno de los proyectos, obras y acciones, en especial los proyectos estratégicos (Mapa 10), propuestos en el Plan están alineados con las estrategias y líneas de acción que contribuyen al logro de los objetivos establecidos en el Plan. Cada estrategia está integrada por diversas líneas de acción que a su vez requieren de la implementación de diversos proyectos, obras, acciones, estudios o instrumentos de gestión del desarrollo urbano, por lo que para una rápida identificación se le asignó una clave a cada uno, compuesta por tres grupos de letras y números; a continuación se presentan solamente los proyectos, obras y acciones estratégicos para implementar las principales estrategias y líneas de acción del presente instrumento (Tabla 37, Tabla 38, Tabla 39 y Tabla 40).

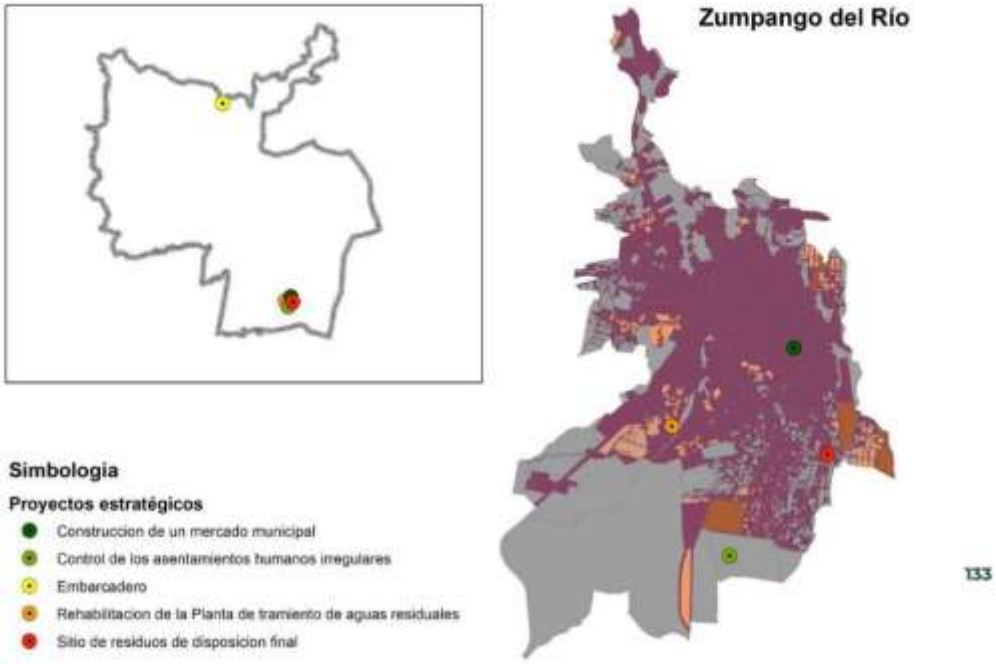
Tabla 37. Proyectos, obras y acciones estratégicos por estrategia.

ESTRATEGIA	PROYECTO, OBRAS ACCIONES	COSTOS
ESTRATEGIA INTEGRAL DE SANEAMIENTO, MEJORAMIENTO HIDROSANITARIO MUNICIPAL Y RECUPERACION DE LA LAGUNA DE HUITZILTEPEC	REHABILITACION DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	**$7,000,000.00**
	PROGRAMA DE RESTAURACION ECOLOGICA EN ECOSISTEMAS ACUATICOS ALTAMENTE CONTAMINADOS	**$2,000,000.00**
ESTRATEGIA INTEGRAL DE MITIGACION DE RIESGOS Y CONTROL DEL DENGUE EN AREAS VULNERABLES	PROGRAMA DE VIGILANCIA Y CONTROL DE LOS DESECHOS DE EDIFICABILIDAD EN ZONAS DE AMORTIGUAMIENTO URBANAS Y EN ZONAS DE ALTO RIESGO	**$2,000,000.00**
	PROGRAMA DE REUBICACION EN AREAS O PREDIOS APTOS PARA EL DESARROLLO URBANO DE LA POBLACION ASENTADA EN ZONAS DE ALTO RIESGO, DERECHOS DE VIA Y ZONAS DE RESTRICCION.	**$85,000,000.00**
ESTRATEGIA INTEGRAL PARA LA GESTION SOSTENIBLE DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS	CONSTRUCCION DE RELLENO SANITARIO MUNICIPAL EN COORDINACION CON EL MUNICIPIO DE CHILPANCINGO Y TIXTLA DE GUERRERO	**$30,000,000.00**
	ELABORACION DEL PLAN MUNICIPAL DE MANEJO SUSTENTABLE DE RESIDUOS SOLIDOS	**$2,570,539.97**
ESTRATEGIA INTEGRAL PARA LA CONSERVACION Y RESTAURACION DE LA CUENCA Y SUS SERVICIOS ECOSISTEMICOS	PROGRAMA DE VIGILANCIA CONTINUA EN EL AMBITO RURAL	**$2,000,000.00**
ESTRATEGIA PARA LA REDUCCION DE VULNERABILIDAD EN LA PRODUCCION FORRAJERA Y GANADERA EXTENSIVA	PROGRAMA DE GESTION DEL PASTOREO EQUILIBRANDO LA PRESENCIA ESPACIAL Y TEMPORAL DEL GANADO.	**$150,000.00**
ESTRATEGIA PARA LA GESTION SOSTENIBLE DE TERRENO AGRICOLAS Y LA REGULACION DE QUEMAS AGRICOLAS	PROGRAMA DE CONTROL Y DE OTORGAMIENTO DE CREDITO PARA LA IMPLEMENTACION DE NUEVAS TECNOLOGIAS AGRICOLAS	**$2,000,000.00**
ESTRATEGIA PARA LA ORDENACION TERRITORIAL Y HABITABILIDAD DE FRACCIONAMIENTOS MUNICIPALES	PROGRAMA DE VIGILANCIA CONTINUA EN EL AMBITO RURAL	**$1,700,000.00**
	PROYECTO DE AMONIZACION DE LA NORMATIVIDAD MUNICIPAL EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO	**$2,500,000.00**
ESTRATEGIA PARA LA REGULACION Y TRANSFORMACION TERRITORIAL MUNICIPAL	PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DE LA GOBERNANZA MUNICIPAL	**$5,000,000.00**
	PROGRAMA DE REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES QUE NO CUENTEN CON LAS AUTORIZACIONES RESPECTIVAS	**$500,000.00**
	PROGRAMA DE REGULARIZACION DE COMERCIOS Y SERVICIOS QUE NO CUENTEN CON LAS AUTORIZACIONES RESPECTIVAS	**$1,700,000.00**
	PROGRAMA DE RECUPERACION DEL ESPACIO PUBLICO (LIBERACION DE LA VIA PUBLICA OCUPADA POR COMERCIOS O SERVICIOS AMBULANTES FIJOS)	**$1,300,000.00**
	PROGRAMA DE RECUPERACION DE AREAS DE DONACION DESTINADAS A AREAS VERDES O EQUIPAMIENTO	**$1,065,634.00**
	PROGRAMA DE HABILITACION DE OBRAS DE URBANIZACION NO EJECUTADAS POR LOS PROPIETARIOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS AUTORIZADOS.	**$2,000,000.00**
ESTRATEGIA PARA LA GENERACION DE RESERVA TERRITORIAL PARA DESARROLLO URBANO APTO	PROGRAMA DE VIGILANCIA CONTINUA EN EL AMBITO URBANO EN COORDINACION CON LOS D.R.O.S	**$2,000,000.00**
ESTRATEGIA PARA LA MEJORA DE INFRAESTRUCTURA URBANA Y HABITABILIDAD MUNICIPAL	PROGRAMA DE DOTACION DE SERVICIOS BASICOS PROGRAMA DE CONSTRUCCION DE INFRAESTRUCTURA URBANA	**$820,000,000.00**
ESTRATEGIA PARA LA GESTION DEL DESARROLLO URBANO Y EL PAGO DE DERECHOS POR DESARROLLO	PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO DE LA GESTION MUNICIPAL A TRAVES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO	**$150,000.00**
	PROGRAMA DE CONSTRUCCION Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL CENTRO HISTORICO, BARRIO CENTRAL O BARRIO SUBURBANO	**$1,700,020.80**
	PROGRAMA DE REGULACION DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL ATRASADO	**$1,000,000.00**

ESTRATEGIA	PROYECTO, OBRAS ACCIONES	COSTOS
	PROGRAMA DE ACTUALIZACION CATASTRAL PARA AMPLIAR LA BASE RECAUDATORIA.	$2,000,000.00
ESTRATEGIA PARA MEJORAR EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS	PROGRAMA PARA LA OPTIMIZACION DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS PARA MEJORAR LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS DE SALUD, EDUCACION Y ABASTO: SUBPROGRAMA DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO URBANO QUE BRINDE SERVICIOS DE SALUD. SUBPROGRAMA DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO URBANO QUE BRINDE SERVICIOS DE ASISTENCIA SOCIAL. SUBPROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE LA VIVIENDA PARA MEJORAR LA CALIDAD Y ESPACIOS DE LA MISMA. SUBPROGRAMA DE INTRODUCCION DE LOS SERVICIOS BASICOS DE LA VIVIENDA. SUBPROGRAMA DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO URBANO QUE BRINDE SERVICIOS EDUCATIVOS. SUBPROGRAMA DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO URBANO RECREATIVO, DEPORTIVO Y CULTUTAL. SUBPROGRAMA DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD ALIMENTARIA. SUBPROGRAMA DE CONSTRUCCION DE CARRETERAS BAJO ADMNINISTRACION MUNICIPAL. CONSTRUCCION DE UN MERCADO MUNICIPAL. CONSTRUCCION DE UN EMBARCADERO EN MEZCALA.	$308,924,000.00
ESTRATEGIA PARA LA REDUCCION DE LA VULNERABILIDAD SOCIAL Y ECONOMICA	PROGRAMA SALUD Y BIENESTAR	$2,000,000.00
ESTRATEGIA PARA LA CONSERVACION Y MEJORAMIENTO DE LAS LOCALIDADES RURALES ALEDAÑAS A LAS ZONAS MINERAS	PROGRAMA DE REGULARIZACION DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA MINERIA	$2,000,000.00
	PROGRAMA DE MONITOREO DE LA CALIDAD DE AGUA DE LOS CUERPOS DE AGUA, DE LA COMPOSICION DEL SUELO Y DE LA CALIDAD DE AIRE EN EL ENTORNO DE LA ZONAS DESTINADAS A LA ACTIVIDAD MINERA	$3,500,000.00
ESTRATEGIA PARA EL FORTALECIMIENTO EDUCATIVO Y LAIBORAL DE LA POBLACION AFRODESCENDIENTE	PROGRAMA DE EMPLEO TEMPORAL	$1,000,000.00
	PROGRAMA DE APOYOS ECONOMICAS O INCENTIVOS FISCALES A LAS UNIDADES ECONOMICAS (COMERCIOS Y SERVICIOS)	$3,000,000.00
	PROGRAMA DE BECAS PARA LA INCORPORACION DE LOS NIÑOS Y ADOLECENTES	$3,500,000.00
	PROGRAMA DE ALFABETIZACION DE LA POBLACION JOVEN, ADULTA Y ADULTA MAYOR.	$2,000,000.00
	ADQUISICION DE RESERVA TERRITORIAL PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA ECONOMICA	$850,000,000.00
ESTRATEGIA PARA LA MOVILIDAD URBANA SEGURA Y DIVERSIFICADA	PROGRAMA DE SUPERVISION Y VIGILANCIA DEL CONTROL DE LA VELOCIDAD	$500,000.00
	PROGRAMA DE EDUCACION Y SEGURIDAD VIAL	$1,500,000.00
	PROGRAMA DE LIBERACION DE LA VIA PUBLICA	$1,300,000.00
	PROGRAMA DE SEÑALETICA VIAL	$500,000.00
	PROGRAMA "CONDUCE SIN ALCOHOL"	$500,000.00
	SISTEMA DE INFORMACION Y SEGUIMIENTO DE LA SEGURIDAD VIAL A NIVEL MUNICIPAL	$250,000.00
ESTRATEGIA PARA MEJORAR EL TRANSPORTE PUBLICO Y GARANTIZAR LA INCLUSION DE LA POBLACION RURAL	PROGRAMA DE CONSTRUCCION DE CARRETERAS BAJO ADMINISTRACION MUNICIPAL	$99,920,000.00
ESTRATEGIA METROPOLITANA – SECTOR: GOBERNANZA METROPOLITANA	GO-1. ESTUDIO Y DECRETO DE DELIMITACIÓN DE LÍMITES TERRITORIALES CHILPANCINGO Y EDUARDO NERI (ZONA ASENTAMIENTOS HUMANOS)	$900,000.00
	GO-2. CREACIÓN DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANEACIÓN (IMEPLAN)	$1,000,000.00
	GO-4. ELABORACIÓN TRIANUAL DE DICTÁMENES DE IMPACTO METROPOLITANO PARA LA GESTIÓN DE PROYECTOS	$400,000.00
ESTRATEGIA METROPOLITANA – SECTOR: RECICLAMIENTO URBANO / POTENCIAL DE DESARROLLO	APS-9. ZUMPANGO DEL RÍO. REHABILITACIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE EN ZUMPANGO DEL RIO	$8,000,000.00
	R-1. RECICLAMIENTO URBANO AEROPUERTO (A ÁREA DE INTEGRACIÓN REGIONAL)	$2,271,000,000.00
ESTRATEGIA METROPOLITANA – SECTOR: ABASTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO	APS-10. ZUMPANGO DEL RÍO. NUEVA FUENTE DE AGUA POTABLE PARA LA ZONA DE CRECIMIENTO URBANO	$ 11,750,000.00
ESTRATEGIA METROPOLITANA – SECTOR: MEDIO AMBIENTE	DE-1. ZUMPANGO DEL RIO. ELABORACIÓN DE PLAN MAESTRO DE PROTECCIÓN DE LADERAS DE EDUARDO NERI	$1,250,000.00
ESTRATEGIA METROPOLITANA – SECTOR: RIESGOS NATURALES	MA-1. ZUMPANGO DEL RÍO, HUITZILTEPEC, XOCHIPALA, MEZCALA. ELABORACIÓN DE LOS POET DE EDUARDO NERI.	$2,000,000.00
ESTRATEGIA METROPOLITANA – SECTOR: ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO URBANO	EA-2. PLAZA CÍVICA DE 16 MIL M2 EN ZUMPANGO DEL RIO.	$67,500,000.00
ESTRATEGIA METROPOLITANA – SECTOR: MOVILIDAD SUSTENTABLE	PT-2. PARADOR TURÍSTICO DE HUITZILTEPEC	$ 148,000,000.00

Fuente: elaboración propia, 2023.

Mapa 10. Proyectos estratégicos



133

145

Fuente: elaboración propia, 2023.

Tabla 38. Proyectos, obras y acciones estratégicos a escala de cabecera municipal.

Colonia o Barrio	Proyecto, obra o acción	Plazo Corto	Plazo Mediano	Plazo Largo	Prioridad (1_n)
Colonia Sagrado Corazón de Jesús	Construcción de puente o paso peatonal en Boulevard sentimientos de la nación, (a la altura de la básculas o 24 horas, donde termina el viaducto elevado		x		5
	Mejoramiento de la red de drenaje	x			1
	Mejoramiento del alumbrado público	x			2
	Mejoramiento del transporte		x		3
	Mejoramiento de la red de agua potable	x			1
	Pavimentación de calles	x			1
Colonia Virgen de Juquila	Pavimentación de calles	x			1
	Mejoramiento de alumbrado público	x			2
	Mejoramiento de red de drenaje	x			1
	Mejoramiento de red de agua potable	x			1
	Mejoramiento de la red de energía eléctrica	x			3
San José	Pavimentación de calles	x			2
	Mejoramiento de red de agua potable	X			2
Zompanci	Construcción o mejoramiento de cancha deportiva		x		5
	Pavimentación de calles	x			4
	Mejoramiento de red de agua potable	x			1
	Mejoramiento de red de drenaje	x			2
	Mejoramiento de alumbrado público	x			3
	Mejoramiento de transporte público				5
Colonia Jardín del Sur	Mejoramiento del alumbrado público		x		1
Colonia Santa María	Mejoramiento de alumbrado público	x			2
	Mejoramiento de red de drenaje	x			1
	Ampliación de la red eléctrica	x			3

Colonia o Barrio	Proyecto, obra o acción	Plazo Corto	Plazo Mediano	Plazo Largo	Prioridad (1_n)
Colonia San Juan Diego	Mejoramiento del alumbrado público	x			2
	Mejoramiento de la red de drenaje	x			1
	Ampliación de la red eléctrica	x			3
El Puente	Mejoramiento de alumbrado público		x		3
	Mejoramiento de red de agua potable		x		1
	Pavimentación de calles		x		2
Barrio La Guadalupe	Pavimentación de calles		x		2
Colonia La Esperanza	Mejoramiento de red de agua potable		x		1
	Mejoramiento de transporte público			x	3
	Mejoramiento de red de drenaje		x		2
Tejería	Mejoramiento de alumbrado público		x		2
	Mejoramiento de red de agua potable		x		1
Fraccionamiento Las Naciones	Mejoramiento de la red de drenaje	x			2
	Mejoramiento de la red de agua potable	x			1
	Mejoramiento del transporte público		x		4
	Mejoramiento del alumbrado público		x		2
	Pavimentación de calles		x		3
Colonia PRI	Mejoramiento de red de agua potable	x			1
	Mejoramiento de alumbrado público	x			2
	Pavimentación de calles	x			3
Colonia Tulipanes	Mejoramiento de la red de agua potable	x			1
	Mejoramiento del alumbrado público	x			2
Barrio de Santo Tomas	Pavimentación de calles		x		3
	Mejoramiento de red de agua potable	x			1
	Mejoramiento de alumbrado público	x			2
Buena Vista	Pavimentación de calles		x		3
	Mejoramiento de red de agua potable	x			1
	Mejoramiento de alumbrado público		x		2

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Tabla 39. Proyectos, obras y acciones estratégicos a escala de cabecera de localidad urbana o rural.

Localidad	Proyecto, obra o acción	Plazo Corto	Plazo Mediano	Plazo Largo	Prioridad (1_N)
Xochipala	Pavimentación calle Ignacio Manuel Altamirano		x		3
	Pavimentación calle Morelos		x		4
	Pavimentación acceso a la localidad	x			2
	Instalación de gasolinería			x	5
	Desazolve de cárcamos de aguas residuales	x			1
	Instalación de red de agua potable en la colonia Virgen de Guadalupe (Pico de Oro)	x			2
	Mantenimiento a planta de tratamiento de aguas residuales	x			2
	Equipamiento educativo			x	5
Huitziltepec	Instalación de red de agua potable en el acceso a la localidad	x			1
	Pavimentación de la salida a la autopista del sol (calle Benito Juárez)	x			2
	Pavimentación calle Benito Juárez (oriente)		x		3
	Construcción de centro recreativo en barrio San José			x	
	Pavimentación calle Colón (norte)	x			2
	Pavimentación calle Colosio	x			2
	Construcción de parque, barrio San Nicolás		x		3
	Construcción de centro comunitario para niños (barrio San Nicolás)		x		3
	Construcción de Centro comunitario para mujeres (barrio San Sebastián)		x		5
	Construcción de mercado (barrio San Sebastián)		x		4
Mezcala	Habilitación de espacio para Feria del Elote (Barrio San Sebastián)				
	Mejoramiento de alumbrado público (sobre el puente de acceso a la localidad en la calle Guerrero; colonia Loma Bonita; colonia San Cristóbal, Col. Vicente Guerrero; Col. SEDATU)		x		3
	Mejoramiento de la red de drenaje (poniente de la localidad, al sur de la calle Agustín Melgar; Col. Vicente Guerrero)		x		3
	Construcción de embarcadero con fines turísticos (al final de la calle José Martínez, para 50 lanchas), con áreas verdes y área de consumo de alimentos preparados (palapas)			x	6
	Construcción de estanques para cría, engorda y pesca (cerca del río Mezcala)			x	5
	Construcción de mercado		x		1
	Pavimentación de calles (colonia San Cristóbal, Col. Vicente Guerrero, Col. SEDATU)		x		4
	Central de transporte público		x		2
	Más áreas verdes (Col. Vicente Guerrero)		x		3
Mazapa	Evitar el desbordamiento del río	x			1
	Ampliación de la red eléctrica	x			
	Mejoramiento del alumbrado público	x			5
	Mejoramiento de la red de agua potable	x			4
	Mejoramiento de la red de drenaje	x			2

Localidad	Proyecto, obra o acción	Plazo			Prioridad
		Corto	Mediano	Largo	(1_N)
	Pavimentación de calles	x			3
Ameyaltepec	Mejoramiento de la red de agua potable,	x			1
	Mejoramiento de la red de drenaje	x			2
	Pavimentación de calles		x		4
	Mejoramiento del alumbrado público		x		3
	Mejoramiento de la carretera de acceso			x	5
	Construcción de planta de tratamiento de aguas residuales	x			3
	Mejoramiento del centro de salud	x			2
	Construcción de centro recreativo		x		5
	Mejoramiento de la recolección de residuos sólidos	x			2

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Tabla 40. Proyectos, obras y acciones estratégicos a escala de cabecera de localidad urbana o rural.

Proyecto, obra o acción	Proyecto, obra o acción
Mejoramiento del alumbrado público	Construcción de centro de salud
Mejoramiento de la red de agua potable	Construcción de mercado
Pavimentación de calles	Construcción de central de autobuses
Mejoramiento de la red de drenaje	Construcción de parque recreativo
Rehabilitación de la planta de tratamiento de aguas residuales	Reordenamiento vial
Disposición adecuada de residuos sólidos	Conservación de las áreas verdes urbanas, barrancas y forestales
Control de los asentamientos irregulares	Mejoramiento de espacios públicos
Vivero municipal	Recuperación de espacios verde
Reforestación urbana	

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Sistema municipal para la prestación de servicios y fortalecimiento del sistema municipal de equipamiento urbano

La consolidación del sistema urbano rural para la prestación de los servicios y equipamiento de salud, educación, abasto y recreación cultural en el municipio de Eduardo Neri se retoma el sistema urbano actual, impulsando una propuesta de funcionalidad y de integración territorial entre distintos niveles de servicios y concentración de actividades. Particularmente en un estado como Guerrero donde existe una dispersión de población (40% del total en más de 6,500 localidades rurales) combinado con una topografía accidentada y una red carretera insuficiente.

En este contexto, la estrategia estructura un sistema urbano rural (Tabla 41), integra estrategias particulares por nivel jerárquico del sistema, que mediante acciones puntuales permitirán optimizar la prestación de servicios y equipamiento a la población en el municipio, teniendo por principal objeto que las personas puedan acceder a servicios salud, educación, abasto y recreación cultural, además de que exista una red carretera y servicios de transporte que faciliten el flujo de personas y mercancías. El sistema propone además una jerarquización funcional que permitirá priorizar acciones en centros de población estratégicos para cumplir el objeto del mismo. La jerarquización del sistema obedece al rango de influencia de las diferentes| ciudades, considerando su población, la concentración de actividades económica, de infraestructura y equipamientos regionales, así como la presencia de espacios recreativos, y servicios financieros. Si bien existen diversos métodos para estructurar la jerarquía funcional de las ciudades del estado y proponer una estructura para la prestación de los servicios y el equipamiento antes señalado, con la finalidad de considerar aquellos elementos centrales para este propósito, se consideraron las variables propuestas por Kunz (1996), lo que permitió identificar centros que potencialmente pueden brindar servicios y abasto a sus zonas de influencia, para lo que el Sistema Urbano Rural del estado se articula en las siguientes jerarquías funcionales:

Ciudades complementarias para la prestación de servicios regionales: La cabecera municipal, cumple un papel muy importante para que las personas de cada región del estado accedan a bienes, servicios y equipamientos regionales. Estas ciudades apoyan a las ciudades de articulación regional para el acceso de las personas en cada región se servicios de salud de hospitalización complementarios, a servicios de educación superior provistos por instituciones públicas y como centros de abasto. Tienen posibilidades de producir población calificada, principalmente en actividades técnicas. El fortalecimiento de esta ciudad complementaria permitirá disminuir la marginación de las personas, y promoverá la facilidad de acceso en las

diferentes regiones del estado. Todas estas ciudades deben brindar servicios complementarios de hospitalización, así mismo de brindar el acceso a servicios educativos de nivel superior.

Centros integradores de servicios básicos: Las localidades urbanas de Mezcala, Xochipala y Huitziltepec son centros de población que carecen de servicios especializados, pero cuentan con capacidad productiva. Cuentan con la capacidad de producir población con educación básica hasta nivel secundaria y en algunos casos bachillerato, o en su caso pueden acceder a educación media superior en las ciudades de mayor jerarquía funcional. Cuentan con centros de salud para la atención de las personas que los habitan y aquella de su zona de influencia y en muchos casos cuentan con mercados de abasto. En este contexto, se propone reforzar los servicios básicos en centros integradores de servicios básicos para la prestación de estos, de forma que pueden generar la oferta para sus áreas de influencia respectivas. Dentro de la propuesta se reconocen además algunas localidades rurales que deben de contar con el equipamiento básico para cubrir a las localidades rurales próximas a éstas, particularmente en aquellas regiones como la Sierra donde en grandes extensiones se carece de centros urbanos. Estas localidades se caracterizan por tener el potencial de tener las instalaciones básicas y la organización comunitaria local y ser áreas para la integración regional en el ámbito rural.

Tabla 41. SUR municipal dentro de la estructura funcional del Sistema Urbano Rural estatal.

Región	Ciudades centrales	Ciudades de articulación regional	Ciudades complementarias para la prestación de servicios regionales	Centros urbanos de articulación urbano rural	Centros integradores
Centro	Chilpancingo de los Azuela				Mochitlán
					Apango
					Zotolitlán
				Quechultenango	Colotipa
				Petaquillas	Mazatlán
					Palo Blanco
				Jaleaca de Catalán (Sierra)	
			Tixtla de Guerrero		Atliaca
			Zumpango del Río		**Mezcala**
					Xochipala
					Huitziltepec
			Tierra Colorada		Ocotito
		Chilapa de Álvarez			Ztaló
					Acatlán
					Pachahuaco/Topiltepec/Mazatepec
					Nejapa
					Panitlán
					Tlamixtlahuacan
					Ayahualulco
					Hueycatengo
					Ahuacuotzingo
				Atlixtac (montaña)	Tlatlauquitepec

Fuente: Elaboración propia con base en: SEDATU, Regionalización funcional de México, actualización con base en Censo de Población y Vivienda, 2020, DENUE, 2021.

Zonificación

La **zonificación** es la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos predominantes, así como las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento de los asentamientos humanos existentes. Su objetivo es la ordenación y mejoramiento de los entornos urbanos, de los asentamientos humanos y de los territorios municipales, como resultado de un consenso con la participación de la población, basada en criterios objetivos claramente identificados.

Para la definición de la zonificación se realizó la clasificación del suelo, se identificó el suelo para su preservación y posteriormente se definieron y ordenaron las zonificaciones primaria y secundaria, las cuales establecen las reglas y condiciones de ocupación espacial del territorio municipal. La zonificación consiste en clasificar el suelo urbano o de conservación para asignar usos de suelos específicos o una mezcla de ellos, con base en las características socioeconómicas y el funcionamiento de cada zona.

En ese sentido, a través de la **zonificación primaria**, se determinan las áreas que integran y delimitan un centro de población; ésta comprende: las **áreas urbanizadas** actuales, las **áreas urbanizables** que incluyen las reservas de crecimiento y las **áreas no urbanizables** que incluyen las áreas naturales protegidas; complementada por la red de vialidades primarias existente.

A partir de dicha zonificación, se establece **la zonificación secundaria**, a través de la cual se determinan los usos de suelo en los espacios edificables y no edificables, y se definen los destinos específicos dentro de cada una de las áreas que integran la zonificación primaria: urbanizada, urbanizable y no urbanizable.

La zonificación primaria y secundaria así como la normativa establecida en el presente instrumento de planeación están representadas gráficamente en la **Carta Urbana** (o mapa de la zonificación secundaria) de cada localidad urbana y la **Carta de Ordenamiento Territorial del municipio** (o mapa de la zonificación primaria), complementándose con la Tabla de compatibilidades de usos del suelo y destinos, donde se establecen aquellos giros permitidos, condicionados y prohibidos, de conformidad con las costumbres y condiciones territoriales del municipio y las potencialidades que esto representa en materia de desarrollo.

¿Cómo se aplica?

En lo que se refiere a su aplicación, es a través de la **administración urbana** que la estructura de orden público municipal, establecida bajo un marco de actuación programática institucional, podrá operar, controlar y regular las actividades que inciden en el medio urbano y que contempla la emisión de las resoluciones administrativas de las acciones urbanas de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, en sus distintas variables de modificación o regularización; así como en materia de regulación de usos y destinos del suelo, las constancias de zonificación y las licencias de uso de suelo y de destino; así como respecto a las acciones e inversiones que tienen por objeto la proyección, construcción, ampliación, rehabilitación, organización, operación, conservación, mejoramiento y mantenimiento de la estructura urbana a través de la obra pública o privada.

En particular, es la constancia de zonificación la resolución administrativa por medio de la cual la autoridad municipal encargada de la administración del programa de desarrollo urbano hará constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados, así como la reglamentación complementaria que tiene asignada un predio determinado, a solicitud de su propietario.

La cartografía relativa a la zonificación señala la red de vialidades primarias que se compone por la estructura vial primaria existente en los asentamientos humanos, centros de población y sus áreas de crecimiento, así como por las obras de cabecera cuyo diseño y construcción, como parte de una retícula que debe facilitar la conectividad entre los espacios públicos y equipamientos urbanos de mayor jerarquía, la movilidad urbana, la accesibilidad universal y el desarrollo de la infraestructura urbana.

Zonificación primaria

La zonificación primaria responde al escenario concertado, entre los diversos sectores de la sociedad y el gobierno municipal, siendo congruente con la visión, objetivos y estrategias planteadas en el presente instrumento de planeación. La zonificación primaria incorpora la delimitación de áreas que integran y delimitan el centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables, incluyendo las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas. De la misma manera, su definición también guarda estricta congruencia con las políticas, estrategias, lineamientos y criterios ecológicos establecidos en las Unidades de Gestión Ambiental establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local.

La zonificación primaria que forma parte de este PMDU (Mapa 14. Mapa 15, Mapa 16, Mapa 17 y Mapa 18), se definió con base en análisis del uso de suelo actual y la aptitud del suelo, y a partir de éste se diseñó un esquema conceptual urbano presente y el deseado a futuro del modelo de desarrollo, en observancia al artículo 59 de la LGAHOTDU. En este se definen las principales infraestructuras, la definición del suelo en donde está permitido el desarrollo de los asentamientos humanos y las zonas en las que se podrán programar los futuros proyectos de desarrollo y de ocupación del suelo.

En ese sentido, a través de la **zonificación primaria** (Mapa 14), se identificaron las siguientes categorías de conformidad con lo señalado en los artículos 3 y 59 de la LGAHOTDU, como a continuación se describe y se detalla en el Anexo I.

Áreas no urbanizables (áreas que no deberán urbanizarse). Se refiere a aquellas zonas del territorio que no están destinadas a la construcción de edificaciones o infraestructuras urbanas. Y que suelen ser protegidas por la legislación local o estatal para

garantizar la preservación de los recursos naturales, la biodiversidad, el paisaje y la calidad de vida de las personas que habitan en la zona.

Áreas urbanizadas. El territorio ocupado ya por los asentamientos humanos cuenta con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

Áreas urbanizables. El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, y,

Red vial primaria. Vialidades y otras vías de comunicación que conectan y articulan las diferentes partes del municipio (Mapa 11 y Mapa 13).

Áreas no urbanizables

Las áreas no urbanizables son las áreas de valor ambiental o de alto riesgo incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de agua, para la resiliencia urbana; las áreas naturales protegidas y las zonas restringidas por disposición contenidas en leyes de carácter federal.

Las áreas consideradas como no urbanizables (Tabla 42) sólo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, así como las zonas de patrimonio natural y cultural, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse en dichas actividades o fines de acuerdo con la legislación en la materia. Las áreas no urbanizables se identificaron mediante un análisis de superposición de capas, tomando en consideración los criterios que a continuación se señalan y se detalla en el Anexo I.

Áreas no urbanizables naturales. Superficie cubierta por ecosistemas con características ecológicas comunes que fungen como unidad básica de interacción de los organismos vivos entre sí y de éstos con el ambiente.

Áreas no urbanizables agropecuarias. Superficie donde predominan las actividades económicas que consisten en la reproducción y cría de animales mediante el uso de su vegetación, sea esta natural o inducida; y/o en cultivar especies vegetales para su venta o su consumo en la que el desarrollo de los cultivos depende en parte o totalmente del abastecimiento de agua por medios artificiales proveniente de fuentes permanentes o intermitentes, o depende exclusivamente de las lluvias o de la humedad residual del suelo.

Zonas de restricción. Áreas con alta probabilidad de ocurrencia de daños a la sociedad, a los bienes y los servicios ambientales, a la biodiversidad y a los recursos naturales, provocados y considerados por su origen multifactorial, para su atención mediante la gestión integral de riesgos.

Tabla 42. Clasificación de las áreas no urbanizables a escala municipal.

Clasificación	Zonificación secundaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)	Zonificación primaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)
Áreas no urbanizables riesgo	Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas)	2159.794921	1.47%	No urbanizable	**146678.131046**	**99.07%**
	Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.)	9.44374	0.01%			
	Zona de restriccion (Área no urbanizable riesgo)	22.985584	0.02%			
	Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo)	23.230641	0.02%			
Áreas no urbanizables agropecuario	Aprovechamiento (Área no urbanizable agropecuario)	10310.967363	7.03%			
	Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo)	11.838597	0.01%			
Áreas no urbanizables valor ambiental	Restauración (Área no urbanizable valor ambiental)	7535.83265	5.14%			
	Conservación	48760.636679	33.24%			

Clasificación	Zonificación secundaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)	Zonificación primaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)
	(Área no urbanizable valor ambiental)					
	Protección (Área no urbanizable valor ambiental)	77824.279024	53.06%			
	Áreas verdes (Área no urbanizable valor ambiental)	19.123847	0.01%			
	Total	**146678.131046**	**100.00%**			

Fuente: Elaboración propia con base en la zonificación primaria, 2023.

Áreas urbanizadas

El área urbanizada (Tabla 43) actual es el territorio ocupado por los asentamientos humanos (áreas para vivienda) que cuentan con diferentes grados de consolidación de las **redes de infraestructura** (Sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión), **de equipamiento urbano** (Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto) y **de servicios urbanos** (Actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población). Derivado de lo anterior, se clasificaron de la siguiente manera:

Áreas urbanas. Superficie ocupada por asentamientos humanos cuya población es igual o mayor a 15,000 habitantes.

Áreas semiurbanas. Superficie ocupada por asentamientos humanos cuya población es igual o mayor a 2,500 y menor de 15,000 habitantes.

151

Áreas rurales. Superficie ocupada por asentamientos humanos cuya población es menor a 2,500 habitantes.

Tabla 43. Clasificación de las áreas urbanizadas en el municipio.

Clasificación	Zonificación secundaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)	Zonificación primaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)
Área rural	BR Barrio rural (Habitacional mixto)	285.183044	24.25%	Urbanizado	**1175.865241**	**0.79%**
	B-C Barrio campestre (Habitacional mixto)	214.254852	18.22%			
Área urbana y suburbana	CH Centro Histórico (Habitacional mixto)	28.569626	2.43%			
	CH Inmuebles históricos catalogados por el INAH					
	BC Barrio central (Habitacional mixto)	53.644134	4.56%			
	BS Barrio suburbano (Habitacional mixto)	275.081966	23.39%			
	ZA-BS Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto)	69.35036	5.90%			
	CB Centro de Barrio (Habitacional mixto)	2.087833	0.18%			
	B-M Barrio mágico (Habitacional mixto)	0	0.00%			
	B-M Inmuebles históricos catalogados por el INAH		0.00%			
	ZP-HM Zona programada (Habitacional mixto) (Habitacional mixto)	11.654225	0.99%			
	C Comercio (Comercio)	13.79914	1.17%			
	CU-A Corredor Urbano de alta intensidad (Comercio)	N/A	N/A			

Clasificación	Zonificación secundaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)	Zonificación primaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)
	CU-M Corredor Urbano de media intensidad (Comercio)	N/A	N/A			
	CU-B Corredor Urbano de baja intensidad (Comercio)	N/A	N/A			
	CB Corredor de Barrio (o Corredor de muy baja intensidad) (Comercio)	N/A	N/A			
	UE Usos especiales (Comercio)	0.565263	0.05%			
	EU Equipamiento público (Equipamiento público)	37.75451	3.21%			
	ZA-EU Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público)	3.063188	0.26%			
	EP Espacio público (Espacio público)	6.319715	0.54%			
	ZA-EP Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público)	1.584662	0.13%			
	INF-L Infraestructura urbana lineal (Espacio público)	152.237928	12.95%			
	ZA- INF-A Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público)	1.19575	0.10%			
	INF-A Infraestructura urbana de área (Espacio público)	0.464748	0.04%			
	I Industrial (Industria)	19.054297	1.62%			
		1175.865241	**100.00%**			

Fuente: elaboración propia, 2023.

Áreas urbanizables

El área urbanizable (Tabla 44 y Tabla 45) es el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada de los centros de población señalados en el presente instrumento de planeación, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión. En ese sentido, se identificaron áreas susceptibles de utilizarse como reservas de crecimiento, aptas para ser urbanizadas, mismas que no representan una amenaza para las zonas con alto valor ambiental y productivo en materia agropecuaria y respecto a las cuales se evitó que estuvieran contiguas.

Área urbanizable a corto plazo corto plazo 2030. Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión en los próximos 5 años.

Área urbanizable a mediano plazo 2040. Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión en los próximos 15 años.

Área urbanizable a largo plazo 2050. Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión en los próximos 30 años.

Tabla 44. Clasificación de las áreas urbanizables a escala municipal.

Clasificación	Zonificación secundaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje con respecto a la superficie total (%)	Zonificación primaria: Usos de suelo	Superficie (has)	Porcentaje (%)
Área urbanizable a corto plazo (2030).	Zona especial para vivienda de interés social (Habitacional mixto)	3.098007	1.50%	Urbanizable corto plazo	**206.50**	**0.14%**
	Urbanizable 2030 (CP Área urbanizable corto plazo)	53.179479	25.75%			
Área urbanizable a mediano plazo (2040	Urbanizable 2040 (MP Área urbanizable mediano plazo)	55.604334	26.93%	Urbanizable mediano plazo		
Área urbanizable a largo plazo (2050).	Área Urbanizable 2050 (LP Urbanizable largo plazo)	94.621209	45.82%	Urbanizable largo plazo		
	Total	**206.50**	**100.00%**			

Fuente: elaboración propia, 2023.

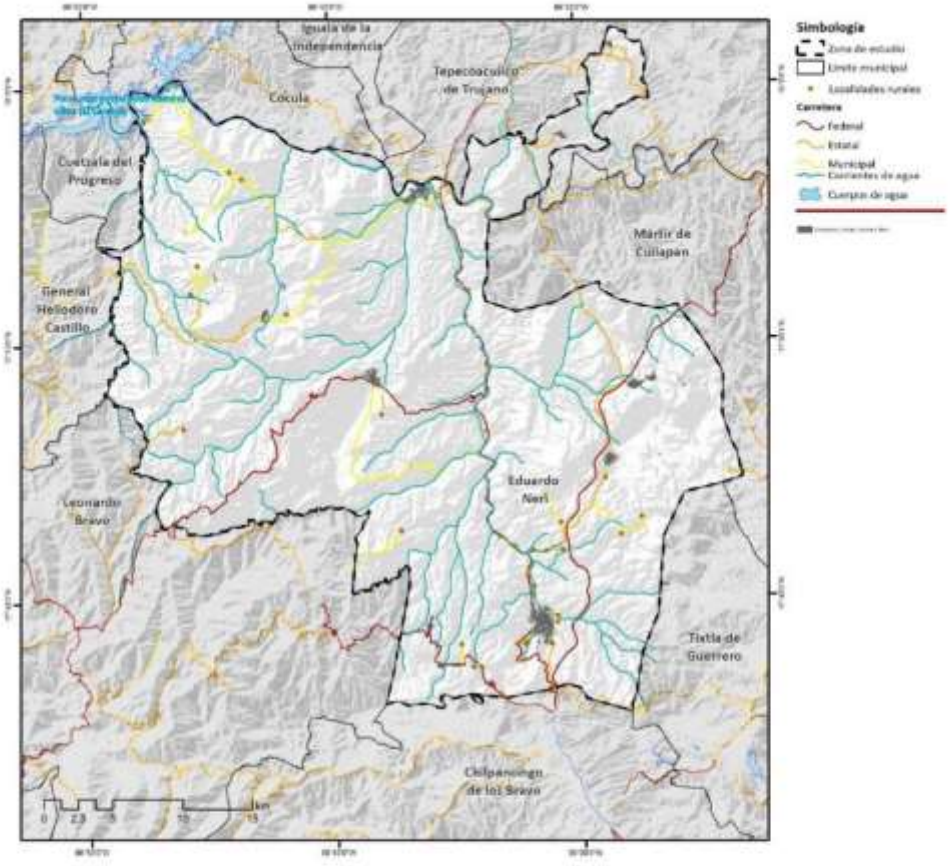
Tabla 45. Requerimientos totales de servicios urbanos.

	Servicio en zonas habitacionales	Lineamiento		Escenario concertado 2028 (5 años)	Corto plazo 2030 (7 años)	Mediano plazo 2040 (17 años)	Largo plazo 2050 (27 años)
Municipio	Infraestructura	Cantidad	Unidad	58,440	59,888	67,300	75,000
	Agua Potable (gasto medio diario)	100	m^3	5,844,000	5,988,800	6,730,000	7,500,000
	Desalojo de Aguas residuales	80	% del gasto medio diario de agua potable	4,675,200	4,791,040	5,384,000	6,000,000
	Energía eléctrica	0.5	KVA/hab.	29,220	29,944	33,650	37,500
Cabecera municipal	**Servicio en zonas habitacionales**	**Lineamiento**		**Escenario concertado 2028 (5 años)**	**Corto plazo 2030 (7 años)**	**Mediano plazo 2040 (17 años)**	**Largo plazo 2050 (27 años)**
	Infraestructura	Cantidad	Unidad	30,248	30,944	34,418	37,878
	Agua Potable (gasto medio diario)	100	m^3	3,024,800	3,094,400	3,441,800	3,787,800
	Desalojo de Aguas residuales	80	% del gasto medio diario de agua potable	2,419,840	2,475,520	2,753,440	3,030,240
	Energía eléctrica	0.5	KVA/hab.	15,124	15,472	17,209	18,939

Fuente: Elaboración propia, 2023.

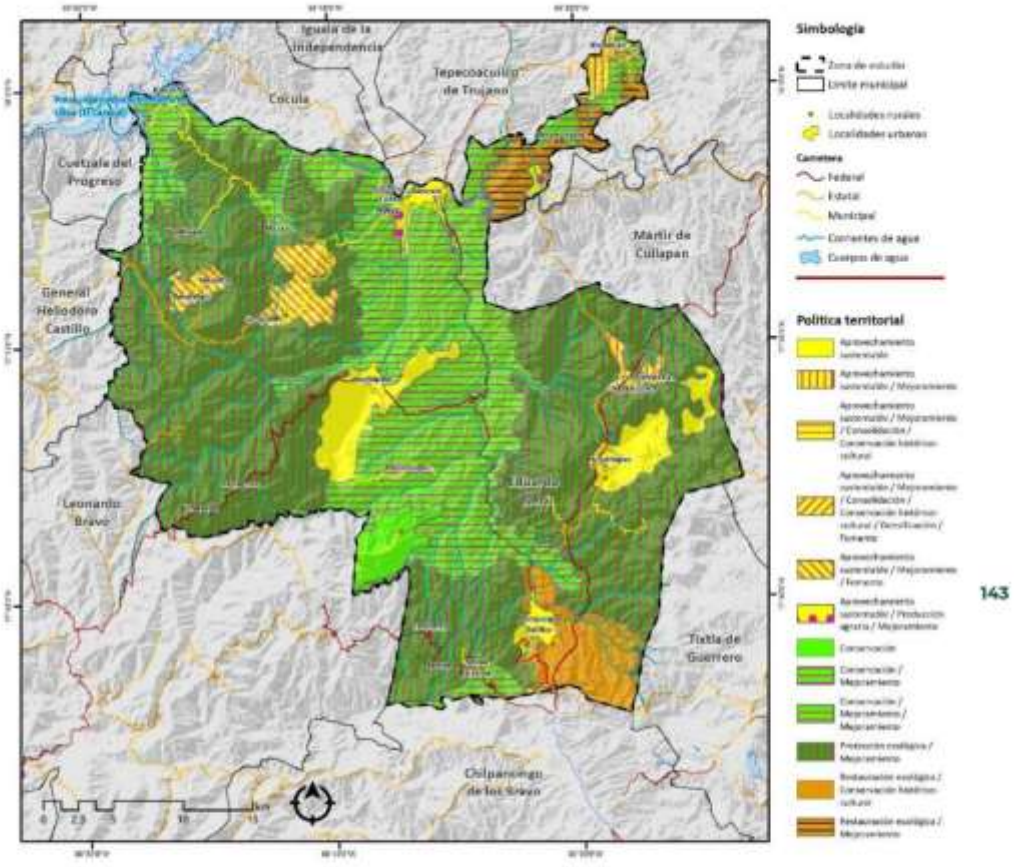
La **Carta de Ordenamiento Territorial** (Mapa 12) **y el mapa de la zonificación primaria** (Mapa 14) son la representación gráfica de las estrategias contenidas en el presente instrumento de planeación, en la que se establecen las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables. En esta carta se identifican las localidades urbanas y rurales, la red de estructura vial primaria y los principales elementos naturales que caracterizan al territorio del municipio.

Mapa 11. Red primaria de vialidades de la cabecera municipal de Eduardo Neri, Guerrero.



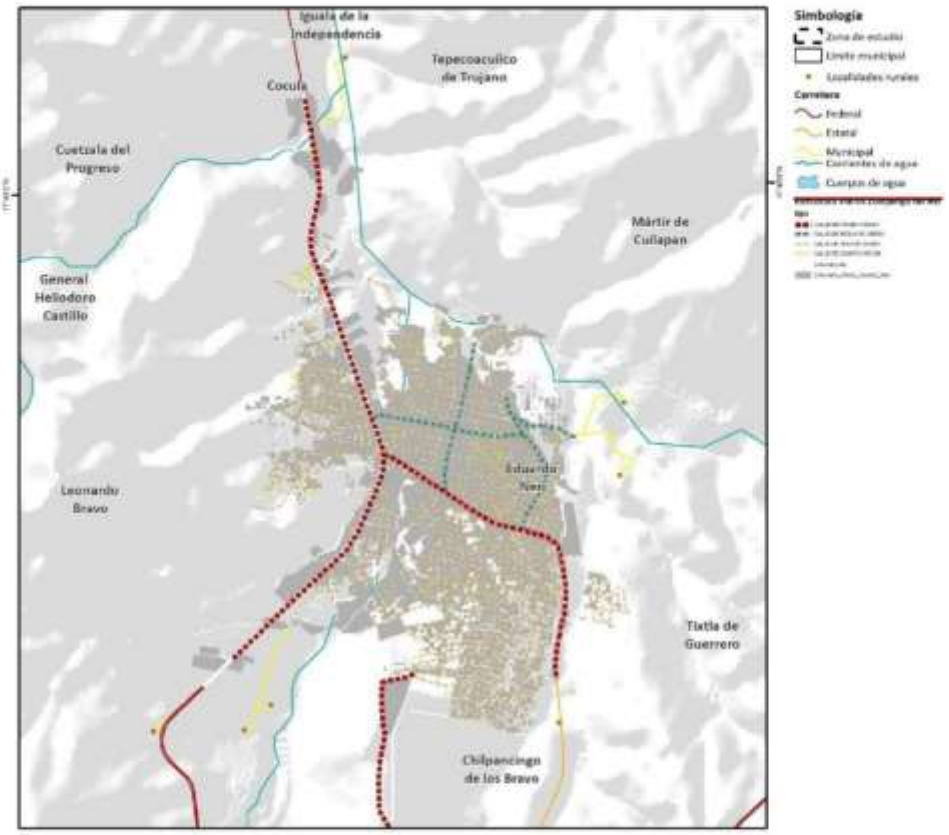
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Mapa 12. Modelo de ordenamiento territorial de Eduardo Neri, Guerrero.



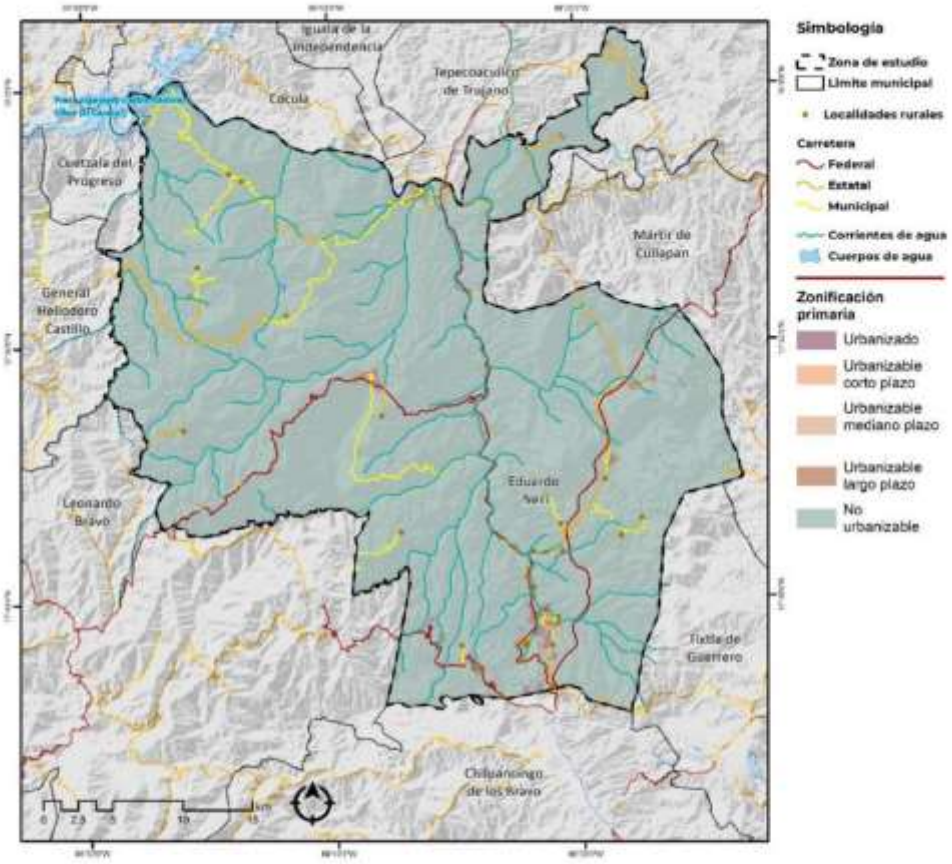
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Mapa 13. Red primaria de vialidades de la cabecera municipal de Eduardo Neri, Guerrero.



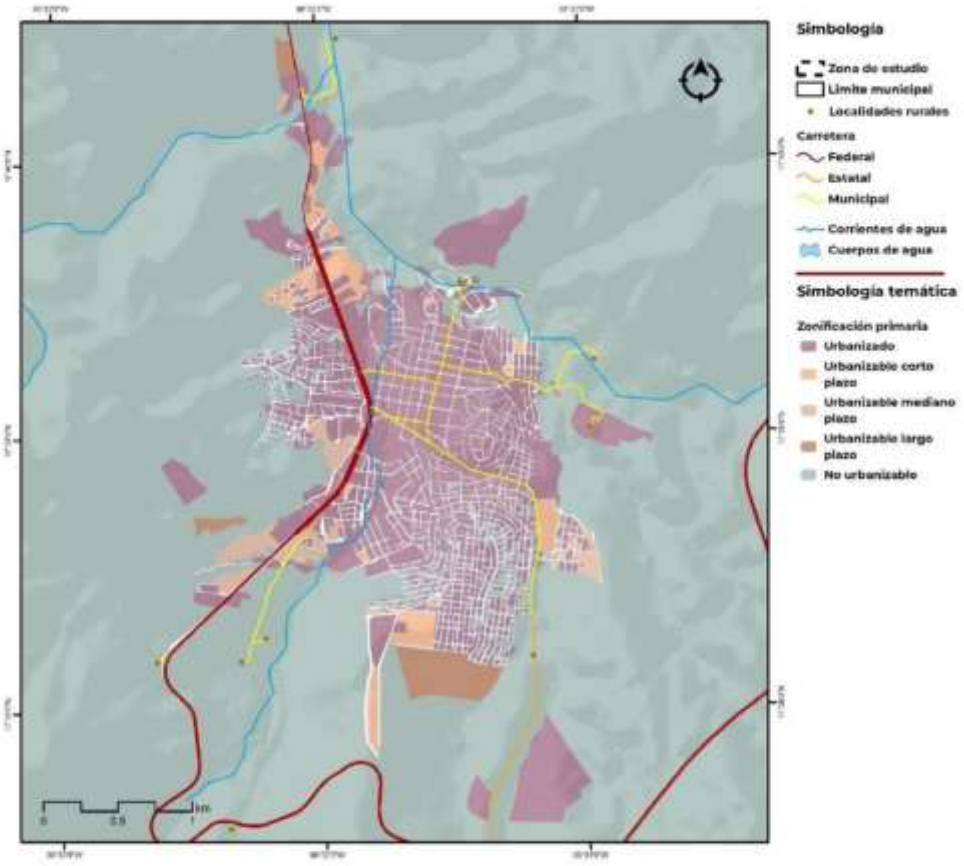
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Mapa 14. Zonificación primaria de Eduardo Neri, Guerrero.



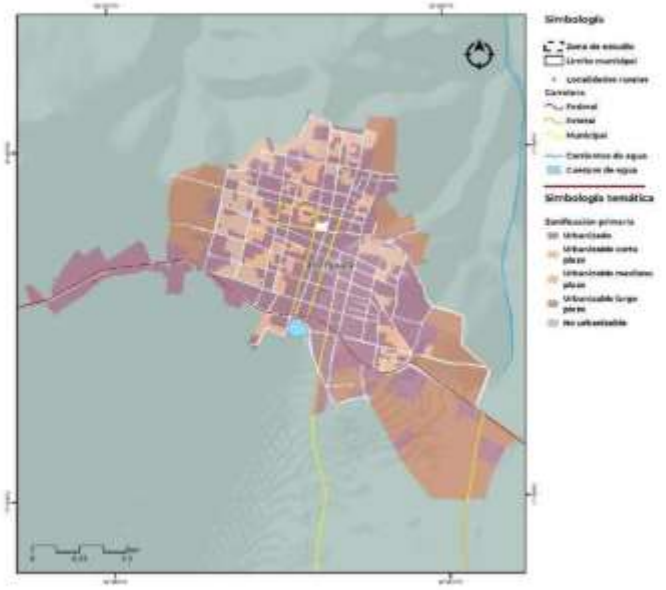
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Mapa 15. Zonificación primaria de Zumpango del Río, Eduardo Neri, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2023.

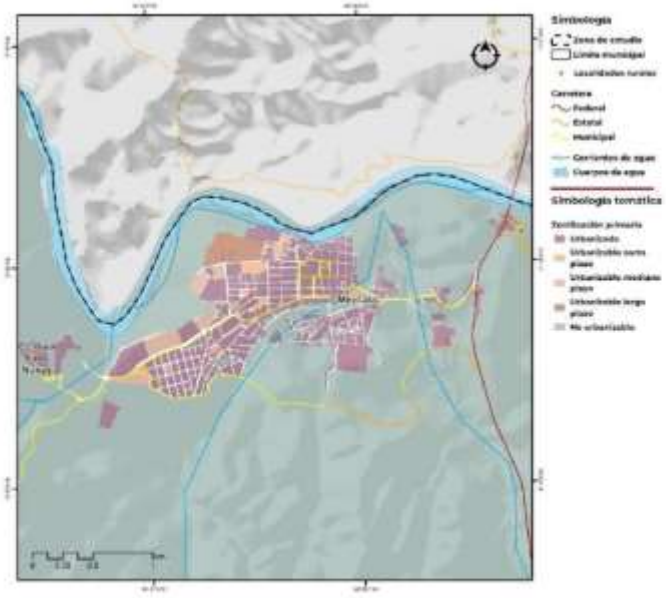
Mapa 16. Zonificación primaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2023.

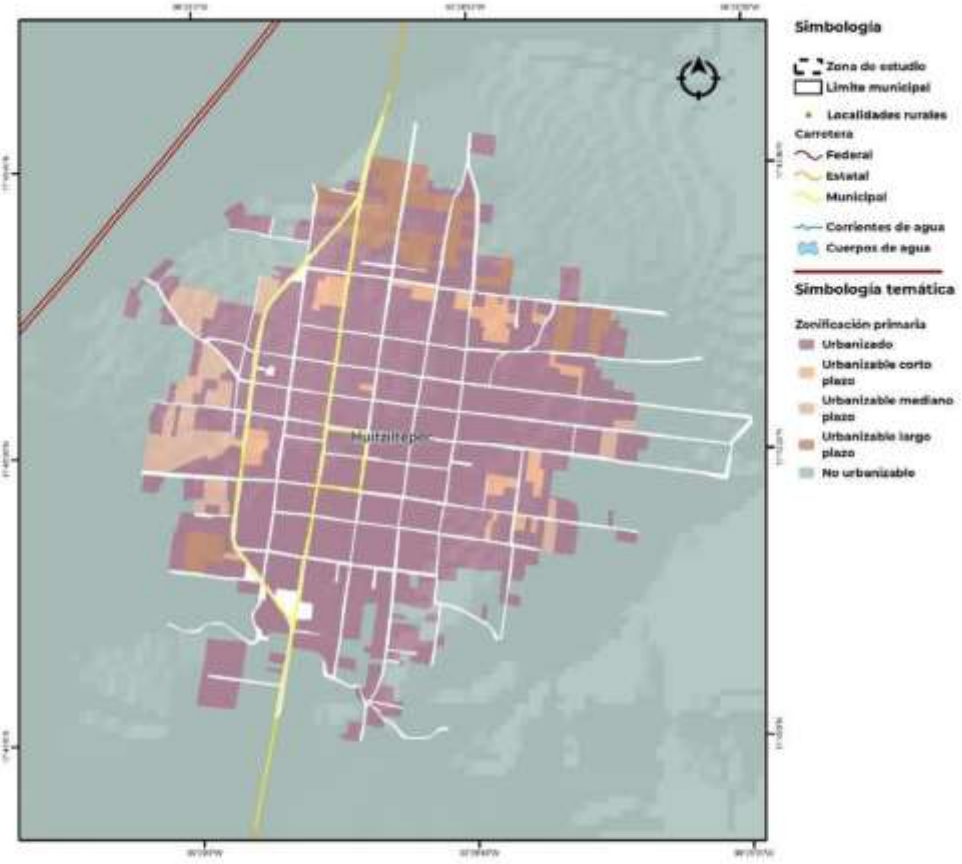
159

Mapa 17. Zonificación primaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Mapa 18. Zonificación primaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Zonificación secundaria

La zonificación secundaria (Mapa 19, Mapa 20, Mapa 21, Mapa 22 y Mapa 23) establece la estructura urbana propuesta, así como los usos, reservas y destinos de suelo en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables. Para su definición se observan los siguientes lineamientos, esto conforme a lo dispuesto en el artículo 59 de la LGAHOTDU: Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

Asimismo, con base en la LEY NÚMERO 790 DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO. Publicada en el periódico oficial del gobierno del estado no. 70 alcance II, de fecha martes 31 de agosto de 2018.

> "***Art.12.*** *Los ayuntamientos, a través del área responsable municipal, tendrá las atribuciones siguientes:*
>
> ***Fracc. VII.*** *Promover el mejor uso del suelo en el territorio del municipio y vigilar la estricta observancia del plan o programa municipal de desarrollo urbano y la zonificación de los centros de población.*
>
> ***Art. 48.*** *Los planes y programas municipales de desarrollo urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la conservación, mejoramiento, rehabilitación y crecimiento de los centros de población;*

asimismo, establecerán la zonificación correspondiente. Cuando el ayuntamiento expida el plan o programa de desarrollo urbano de un centro de población, deberá contener los instrumentos de planeación respectivo, dichas acciones específicas, se contendrán en este programa."

Principios rectores para la zonificación secundaria

En atención a esto, la zonificación secundaria determinará las zonas para la asignación de usos y destinos del suelo, estableciendo sus normas técnicas relativas a la compatibilidad, densidad, intensidad y construcción, para ello aplicarán los siguientes principios:

En las zonas de aprovechamiento, conservación, restauración y protección (aquellas no urbanizables) se regularán los cambios de uso del suelo, así como su mezcla y actividades, en el entendido que la vocación de estas zonas es de carácter natural.

En las zonas que sean determinadas urbanizadas o urbanizables:

Accesibilidad y equipamiento. La definición de usos del suelo y sus interrelaciones, promoverá consolidar una estructura urbana coherente de corredores urbanos, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

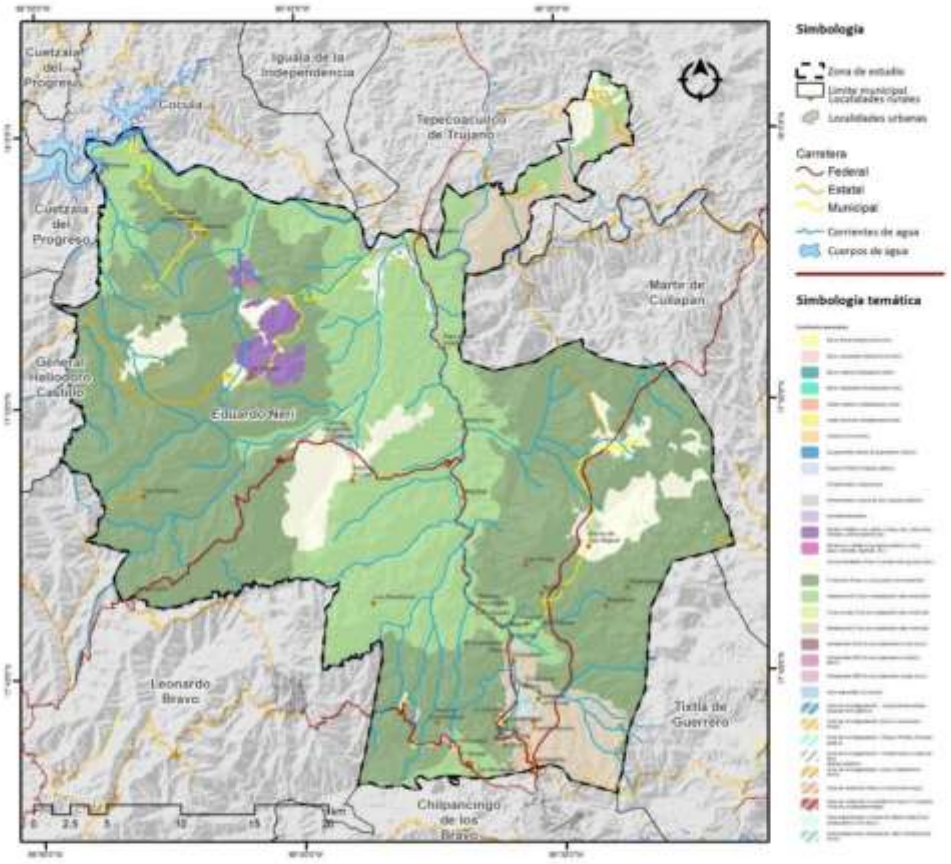
Uso eficiente del suelo. Se busca maximizar el uso del suelo existente y reducir la expansión urbana no planificada. Esto implica una planificación cuidadosa que incluye densificación urbana, mezcla de usos, uso de espacios verdes y conservación de áreas naturales. Asimismo, evitar la especulación del suelo y fomentar los vacíos urbanos.

Uso Mixto. Se promoverá el uso mixto del suelo, por lo tanto, no deberá establecerse una separación entre los usos de suelo habitacional, comercial, equipamiento urbano, de servicios e incluso industriales, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de la infraestructura instalada mediante la cual se proporcionan los servicios de agua, drenaje, electricidad e incluso las condiciones de movilidad.

Densificación sustentable. Se promoverá y permitirá la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de carga urbana o se afecten las condiciones de vitalidad en la zona, que involucra las condiciones de eficiencia en la prestación de los servicios de agua, drenaje, electricidad y/o la movilidad. Esta intensificación estará sujeta a normas de ocupación del suelo. La zonificación secundaria permite la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad en términos de capacidad vial y transporte público.

Desarrollo urbano responsable. Los promotores de inmuebles para cualquier uso del suelo, en función de las condiciones donde se ubiquen las áreas a desarrollar, deberán asumir el costo incremental de recibir los servicios básicos de agua, drenaje, electricidad y/o la movilidad, de acuerdo con lo que establece la normatividad aplicable, o el gobierno en función implantará mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructura y equipamiento que les permita llevar a cabo nuevos desarrollos, incrementar la intensidad de áreas existentes y/o cambios en la mezcla de usos del suelo.

Mapa 19. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero.

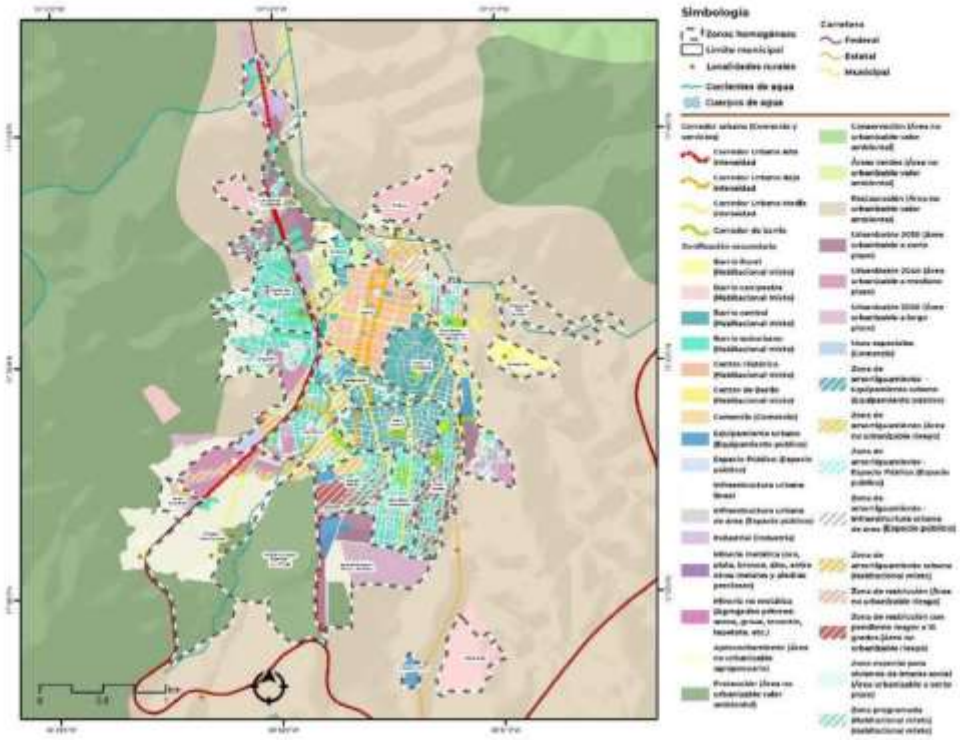


Fuente: Elaboración propia, 2023.

Simbología

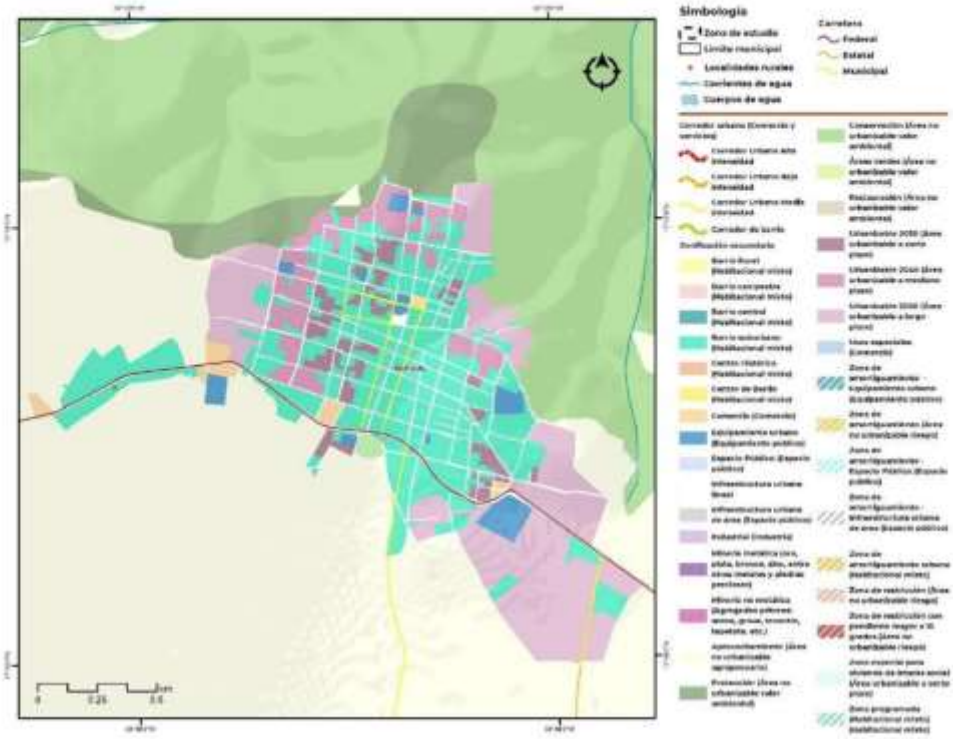


Mapa 20. Zonificación secundaria de Zumpango del Río, Eduardo Neri, Guerrero.



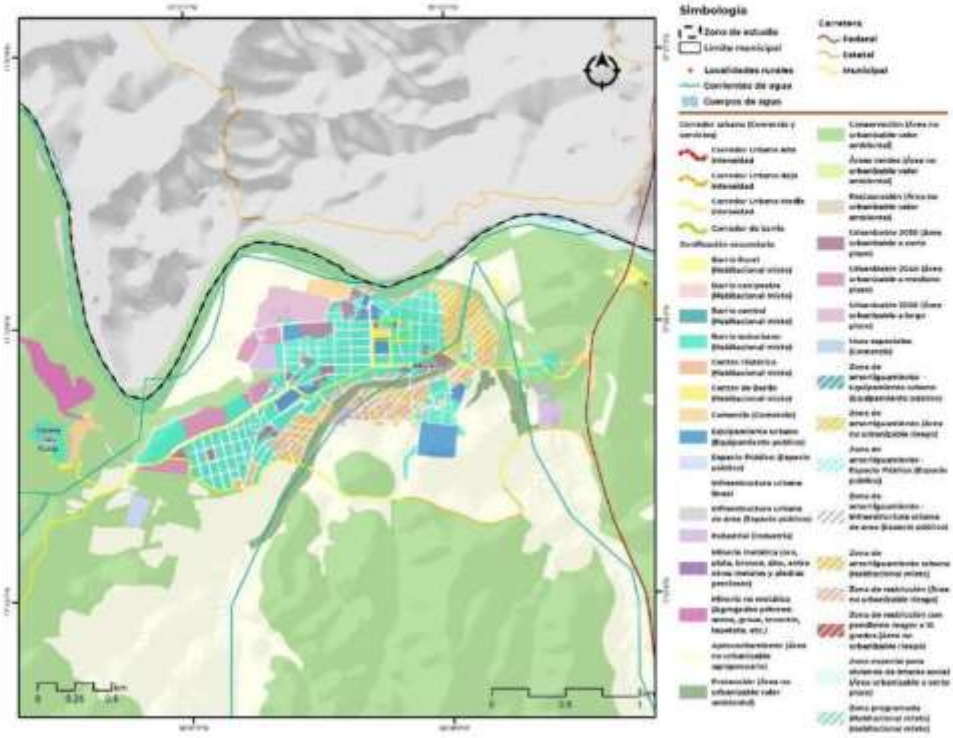
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Mapa 21. Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

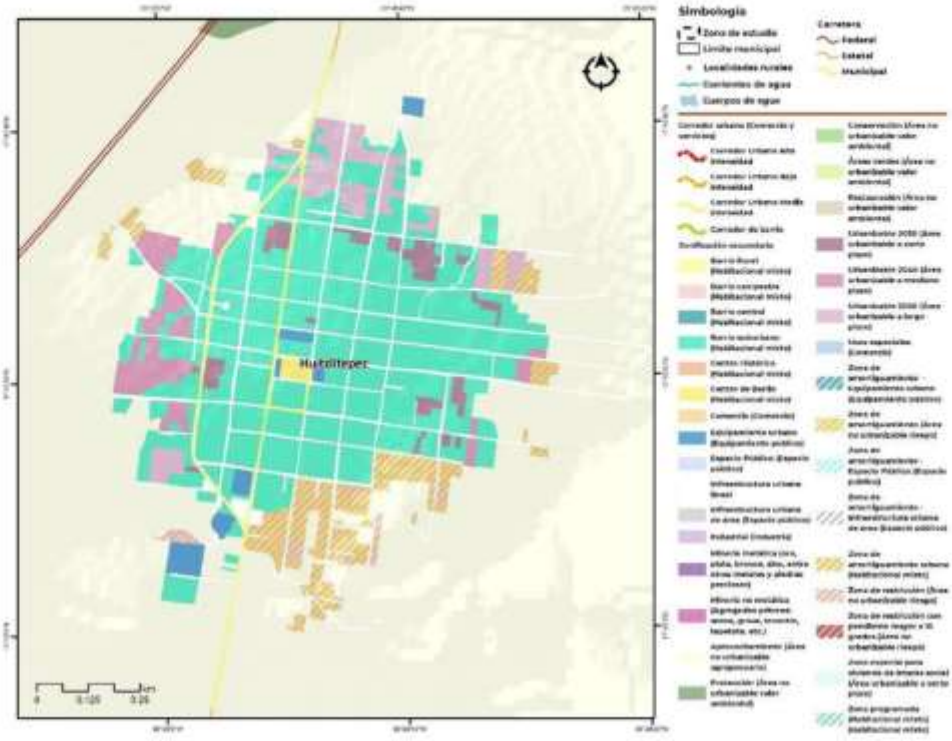
Mapa 22. Zonificación secundaria de Mezcala[6], Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

[6]

Mapa 23. Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero.



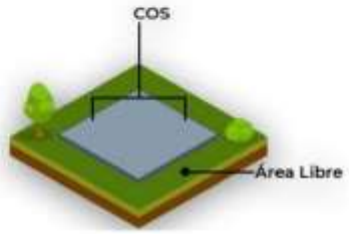
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Coeficientes y métricas para la zonificación secundaria

La zonificación secundaria incorpora la delimitación de usos, destinos y reservas de suelo en espacios edificables y no edificables, conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 59 de la LGAHOTDU, así como compatibilidades, intensidades y restricciones.

Los usos del suelo son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población (Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión) o de un asentamiento humano. Mientras que los destinos se definen como los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano. Parte de lo que hace la zonificación secundaria es regular la intensidad del uso del suelo. Es decir, regula la ocupación y volumetría de una construcción a desarrollar dentro de un predio o polígono en base a los siguientes coeficientes y métricas (Tabla 46).

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto), se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo se considerará la superficie ocupada por las edificaciones que se desplanten directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo.



167

Descripción gráfica del Coeficiente de Ocupación del suelo
Fuente: Arqzone aprende. (s.f.)

Cálculo de COS

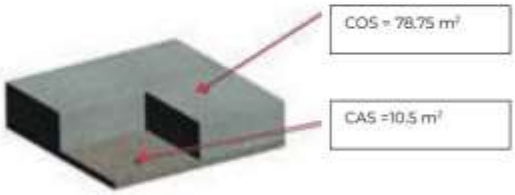
Ejemplo:

Superficie del predio: 105 m²

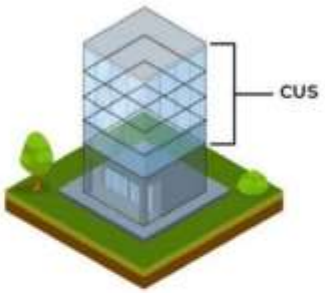
Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo: 0.75

Superficie máxima que puede ocupar en planta baja una construcción techada = 105 x 0.75 = 78.75 m²

Resultado = 78.75 m² de construcción en planta baja



Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se refiere a una porción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total, se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Utilización del Suelo se considerará la suma de la superficie de todos los niveles de construcción que se encuentren techados, incluyendo área ajardinadas en techos (roof garden) y terrazas techadas.



Descripción gráfica del Coeficiente de Ocupación del suelo
Fuente: Arqzone aprende. (s.f)

Cálculo de CUS

Ejemplo:

Superficie del predio: 105 m²

Altura máxima: 3 niveles

Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo: 2.25

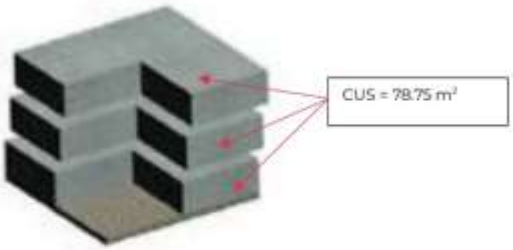
Número máximo de m² que se pueden construir en un predio o lote, distribuidos en varios niveles de construcción = 105 x 2.25 = 236.25 m²

Resultado 1 = Superficie en Planta Baja: 78.75 m²

Superficie en Nivel 1: 78.75 m²

Superficie en Nivel 2: 78.75 m²

Total = 236.25 m²



Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes o con uso de materiales que permitan la absorción del agua al subsuelo. Para la cuantificación del Coeficiente de Absorción del Suelo, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS.

Cálculo de CAS

Ejemplo:

Superficie del predio: 105 m²

Coeficiente de Absorción del Suelo: 0.10

Número de m² mínimo que deben conservarse como áreas verdes que permitan la absorción del agua hasta el subsuelo y los mantos acuíferos = 105 m² x 0.10 = 10.5 m²

Resultado = 10.5 m²

Niveles Permitidos. Es la cantidad de niveles permitidos para los diferentes tipos de usos. El número de niveles tendrá una relación numérica con las alturas máximas de los edificios. Estos estarán sujetos a la altura máxima determinada.

Altura Máxima. Es la altura máxima que puede tener las edificaciones considerada desde el desplante en banqueta pública y sin considerar instalaciones o áreas ajardinadas en el techo (roof garden). Para calcular la altura máxima se considerará que el nivel típico de entrepiso es de 3.0m para usos habitacionales y para usos mixtos arriba de planta baja. En planta baja se considerará un entrepiso de 4.0m para usos mixtos y 3.0m para usos habitacionales. Esto no excluye la posibilidad de generar doble altura en un piso determinado, pero siempre se deberá respetar la altura máxima determinada.

Es importante señalar que el área responsable del desarrollo urbano municipal será la autoridad encargada de evaluar el cumplimiento de los coeficientes y métricas, previo a la autorización del uso de suelo. Además, estará condicionado a que:

- El predio esté contemplado como urbanizable en el presente Programa, y el uso de suelo sea compatible con el destino que se pretende.
- Ubicarse en zonas que no presenten riesgo o vulnerabilidad urbana.
- Presentar factibilidad emitida por las instancias correspondientes, para el suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica.
- No requieran de obras nuevas de infraestructuras (agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, vialidades y transporte) para su urbanización.
- En caso de no contar con la factibilidad de drenaje, se deberá implementar en coordinación con la autoridad municipal, un proyecto integral de la zona, donde se traten las aguas residuales de predios adyacentes y se financie la obra entre iniciativa privada, gobierno de los tres órdenes, organismos internacionales, entre otros. En su caso, también podrán instalarse biodigestores u otras ecotecnologías amigables con el medio ambiente.
- Estos coeficientes e índices métricos están contenidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo y Normatividad. Es en esta tabla se desarrollan los coeficientes y normatividad aplicable.

Tabla 46. Zonificación primaria y zonificación secundaria con coeficientes del suelo y parámetros para la construcción.

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Centro Histórico	CH	250	0.5	1	3	11	6
				Inmuebles históricos catalogados por el INAH		25	0.5	1	6	20	6
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio central	BC	250	0.5	1	5	17	8
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio suburbano	BS	250	0.5	1	5	17	10

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	AI	Zona de amortiguamiento urbana	ZA-BS	25	0.5	0.5	1	5	10
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Centro de barrio	CB	250	0.5	1	5	17	6
			HM	Barrio rural	BR	25	0.5	1	4	14	10
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio campestre (Habitacional mixto)	B-C	25	0.5	1	3	11	10
			HM	Barrio mágico (Habitacional mixto)	B-M	250	0.5	1	3	11	8
				Inmuebles históricos catalogados por el INAH		25	0.5	1	6	20	6
Urbanizable corto plazo	UC	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	PA	Zona programada (Habitacional mixto)	ZP-HM	250	0.5	1	6	20	8
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Comercio	C	0	0.5	1	6	17	9
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Alta intensidad	CU-A	250	0.5	1	6	20	15
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Media intensidad	CU-M	250	0.5	1	5	17	12
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Baja intensidad	CU-B	250	0.5	1	4	14	9
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor de barrio	CB	250	0.5	1	3	11	6
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Usos especiales	UE	0	0.5	1	3	11	10
Urbanizado	U	Equipamiento público	E	Equipamiento urbano	EU	0	0.5	1	6	20	15
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	E	Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano	ZA-EU	0	0.5	0.5	1	4	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Espacio Público	EP	0	0.5	1	2	7	15
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	EP	Zona de amortiguamiento - Espacio Público	ZA-EP	0	0.5	0.5	1	4	15

158

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Infraestructura urbana lineal	INF-L	0	0	0	0	0	0
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	EP	Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área	ZA-INF-A	0	0.5	0.5	1	8	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Infraestructura urbana de área	INF-A	0	0.5	1	2	14	15
Urbanizado	U	Industria	I	Industrial	I	N/A	0.5	1	6	36	18
No urbanizable	NU	No urbanizable agropecuario	NA	Aprovechamiento	APR	1	0.5	1	6	37	30
No urbanizable	NU	No urbanizable riesgo	NR	Zona de amortiguamiento	ZA	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable riesgo	NR	Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas)	M-M	0	0.5	1	2	13	0
				Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.)	M-NM	0	0.5	1	2	13	0
				Zona de restricción	ZR	0	0	0	0	0	0
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	NR	Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados	ZR-15	0	0	0	0	0	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Restauración	RES	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Conservación	CON	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Protección	PRO	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Áreas verdes	AV	0	0.1	0.1	1	7	0
Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable corto plazo	UC	Zona especial para vivienda de interés social	ZE-VIS	250	0.5	1	6	20	15
Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable 2030	CP	250.00	0.50	1.00	6.00	20.00	15

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizable mediano plazo	UM	Urbanizable mediano plazo	UM	Urbanizable 2040	MP	125					
Urbanizable largo plazo	UL	Urbanizable largo plazo	UL	Urbanizable 2050	LP	35					

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Matriz de compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo, Normas de Ocupación y Compatibilidad

La Matriz compatibilidades de Usos y Destinos de Suelo (Figura 23, Figura 24, Figura 25, Figura 26, Figura 27, Figura 28, Figura 29, Figura 30, Figura 31, Figura 32, Figura 33 Figura 34, Figura 35, Figura 36, Figura 37, Figura 38, Figura 39, Figura 40, Figura 41, Figura 42, Figura 43, Figura 44, Figura 45, Figura 46, Figura 47, Figura 48, Figura 49, Figura 50, Figura 51, Figura 52, Figura 53 y Figura 54) es el documento central que correlaciona la zonificación primaria, la zonificación secundaria y sus usos de suelo, Normas de regulación generales para todo el municipio, Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio: Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) -PP Zona programada, Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social y Normas de

regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento; Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP) y la compatibilidad de usos. En el ANEXO se exponen las Normas antes mencionadas en el apartado Normas técnicas generales y particulares para el municipio de Eduardo Neri. En el ANEXO se expone a detalle el contenido de la Matriz de Compatibilidades de Usos de suelo y Destinos de Suelo, donde se observa la compatibilidad con cada usos o destino del suelo que compone cada grupo de uso de suelo. La Matriz se encuentra desarrollada en el archivo en formato Excel (xlsx) denominado MATRIZ_EDUARDO_NERI.xlsx. Para la elaboración de la Matriz, Coeficientes de Ocupación y Compatibilidad, se observaron los Principios rectores para la zonificación secundaria (Tabla 48), mismos que se señalan a continuación:

- Los usos genéricos y ejemplos de usos específicos que pueden darse en el Municipio,
- Los coeficientes e índices métricos delineados en la sección anterior y,
- La compatibilidad de usos definidos como **permitidos, condicionados o prohibidos**; esto según la relación que tengan con otros usos y su localización geográfica en el municipio, así como considerar los usos, costumbres y condiciones territoriales del municipio y las potencialidades que esto representa en materia de desarrollo. Sus definiciones son como sigue:
- **Uso permitido (P):** aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;
- **Uso condicionado (C):** aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona o corredor y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad; y
- **Uso prohibido (X):** aquél que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

Esta escala de densidades de vivienda solamente se utilizará como referencia para determinar la densidad de vivienda de cualquier proyecto que se someta a evaluación del Ayuntamiento. Como ejemplo se presentan en la **"Tabla de densidades de vivienda"** (Tabla 47) las densidades de vivienda que le corresponderían a un predio de 10,000 m2 (1 hectárea), donde se pretenda construir un solo tamaño de vivienda. Para identificar la densidad de vivienda de un proyecto arquitectónico o urbano se deberá utilizar la siguiente fórmula: **(Número de viviendas que se pretenden construir x 10,000) / superficie del predio (m2).**

Tabla 47. Densidades de vivienda en un predio de 10,000 m2 (1 Ha).

Población estimada (4 hab/viv)	Tamaño de la vivienda	CUS BASE	M2 construibles	Viviendas posibles por CUS BASE (1.00)	Nivel de densidad de vivienda
1000	40	1.00	10,000	**250**	**Muy alta**
667	60	1.00	10,000	**167**	**Alta**
444	90	1.00	10,000	**111**	
333	120	1.00	10,000	**83**	
286	140	1.00	10,000	**71**	**Media**
250	160	1.00	10,000	**63**	
222	180	1.00	10,000	**56**	
200	200	1.00	10,000	**50**	**Baja**
167	240	1.00	10,000	**42**	
148	270	1.00	10,000	**37**	
133	300	1.00	10,000	**33**	**Muy baja**
118	340	1.00	10,000	**29**	
100	400	1.00	10,000	**25**	

Fuente: elaboración propia con base en los parámetros establecidos por la SEDATU para las densidades de vivienda, 2023.

Normas de Ocupación y Compatibilidad

En cualquier proyecto la densidad de vivienda máxima permitida será equivalente a 250 viv/ha, en cualquier inmueble que se ubique en una zona homogénea que permita el uso habitacional, ya sea utilizando el CUS BASE o el CUS MÁXIMO, ubicado en las localidades urbanas, donde se pretenda construir vivienda de un solo tamaño de vivienda o combine varios tamaños de vivienda.

Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel de densidad de vivienda distinto) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea.

Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas.

En las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos o de fraccionamiento de interés social, sin embargo, se podrán presentar proyectos en otras modalidades de fraccionamiento. Al respecto, se señala que, en cualquiera de sus modalidades, el fraccionamiento debe destinar un porcentaje de su superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.

Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas programadas (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda del mismo nivel de densidad de vivienda y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea.

Las Zonas programadas (Habitacional mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es menor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. En las Zonas programadas (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos; sin embargo, en el caso de que el proyecto se presente como fraccionamiento, se debe destinar un porcentaje de su superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO.

Excepciones:
En el uso de suelo identificado como "Aprovechamiento" solamente se permitirán 1 vivienda rural por cada hectárea, lo que equivale a una vivienda por cada 10,000 m2, (densidad equivalente a 1 viv/ha) solamente cuando la vivienda esté asociada a las actividades agropecuarias dentro del mismo inmueble. En el ámbito rural (áreas no urbanizables agropecuarias) las parcelas podrán subdividirse asegurando que ninguna de las fracciones en las que se divida sea menor de 10,000 m2. En el uso de suelo identificado como "Barrio rural", donde predomina el uso habitacional mixto, se permitirá una densidad máxima de 25 viv/ha.

Tabla 48. Componentes de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO
Uso de suelo (Zonificación primaria SEDATU)
Clave (Zonificación primaria)
Uso de suelo (Zonificación secundaria SEDATU)
Clave (Zonificación secundaria SEDATU)
Altura máxima permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de piso terminado (N.P.T.) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.
Número máximo de niveles de construcción permitidos en cada zona homogénea, a partir del nivel de piso terminado (N.P.T) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.
CUS MÁXIMO. Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.
CUS BASE. Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.
COS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.
CAS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos. *1. En los usos comerciales, equipamiento y servicios, el CAS aplica a las áreas libres, sin construcción, en planta baja. No aplica si no hay áreas libres. *2. En el caso de planteles educativos el CAS solo aplica a las áreas circundantes en edificios tales como circulaciones, plazuelas, patios y similares.
Zonas homogéneas **Compatibilidad con USOS: P PERMITIDO C CONDICIONADO X PROHIBIDO**

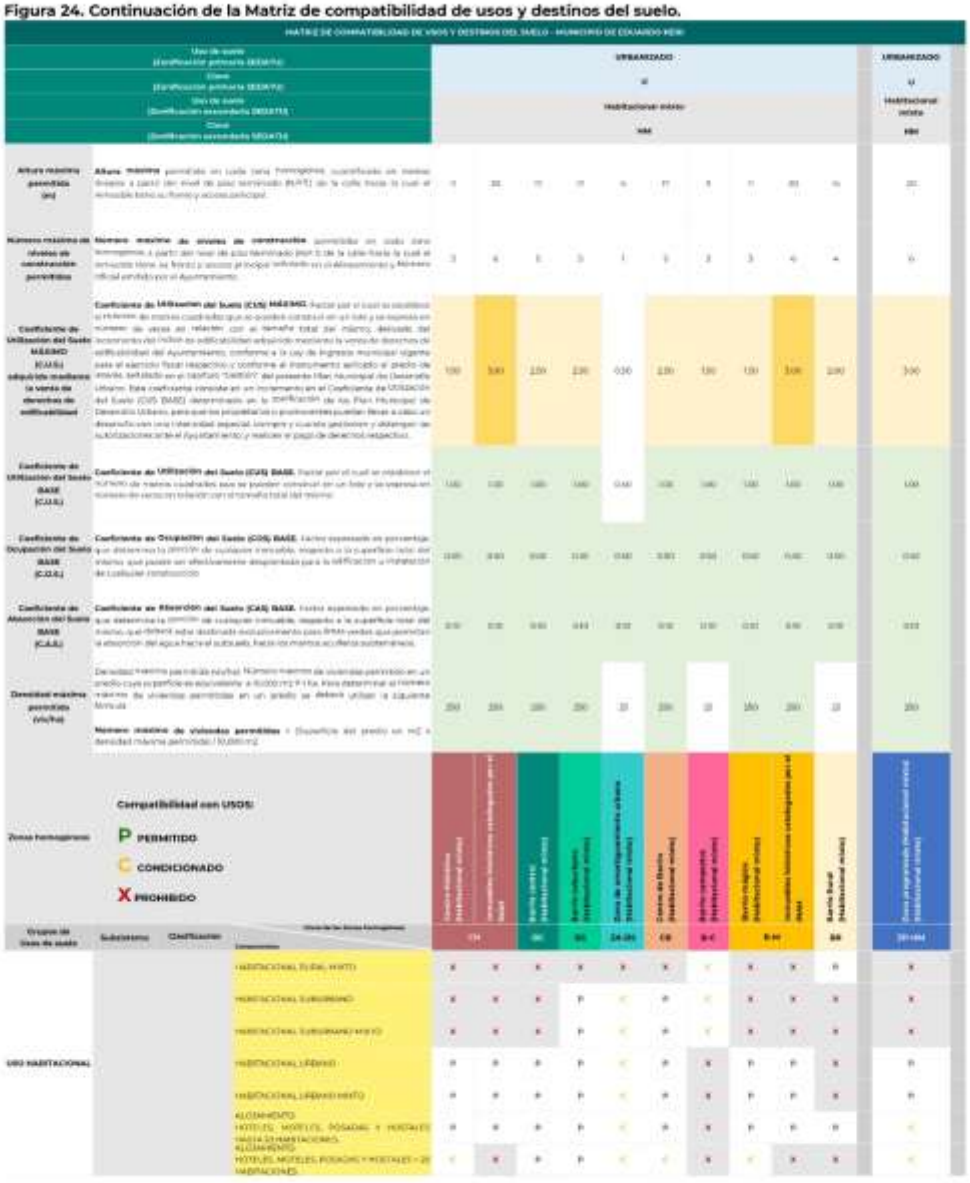
Fuente: elaboración propia, 2023.

Figura 23. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



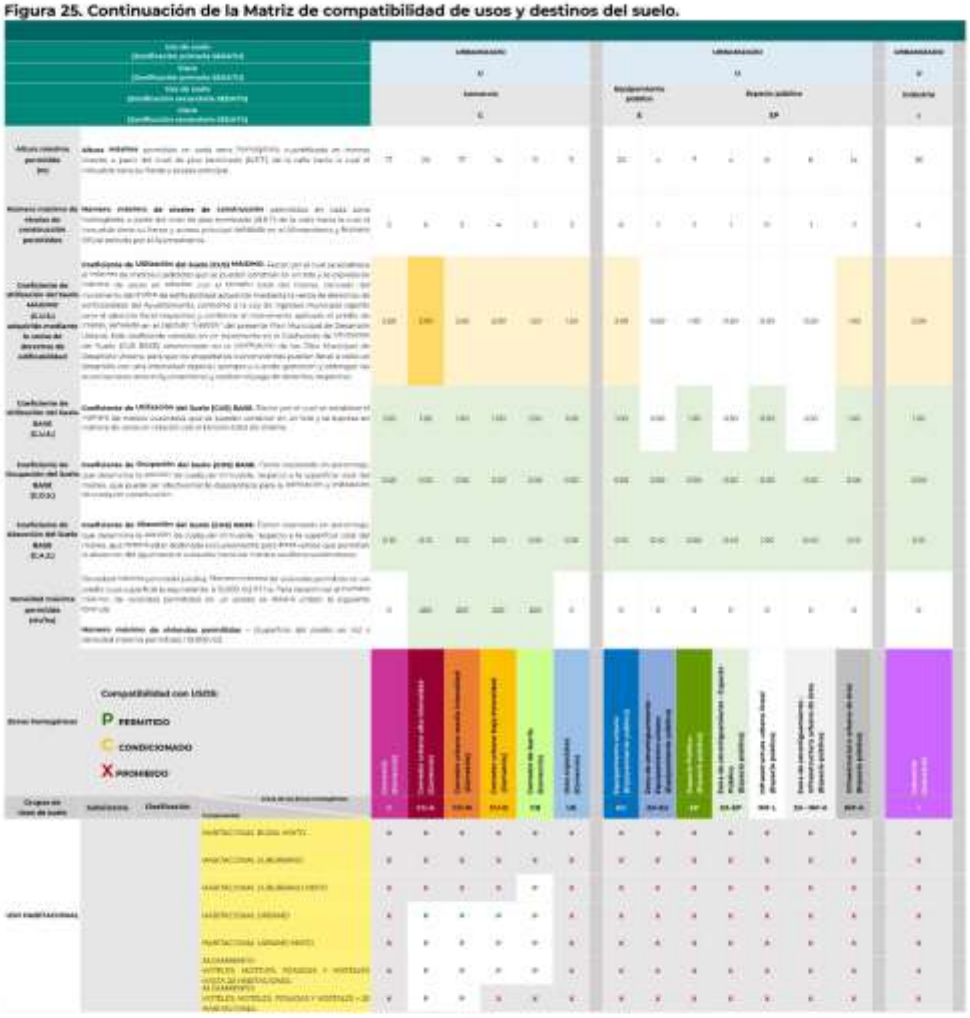
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 24. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



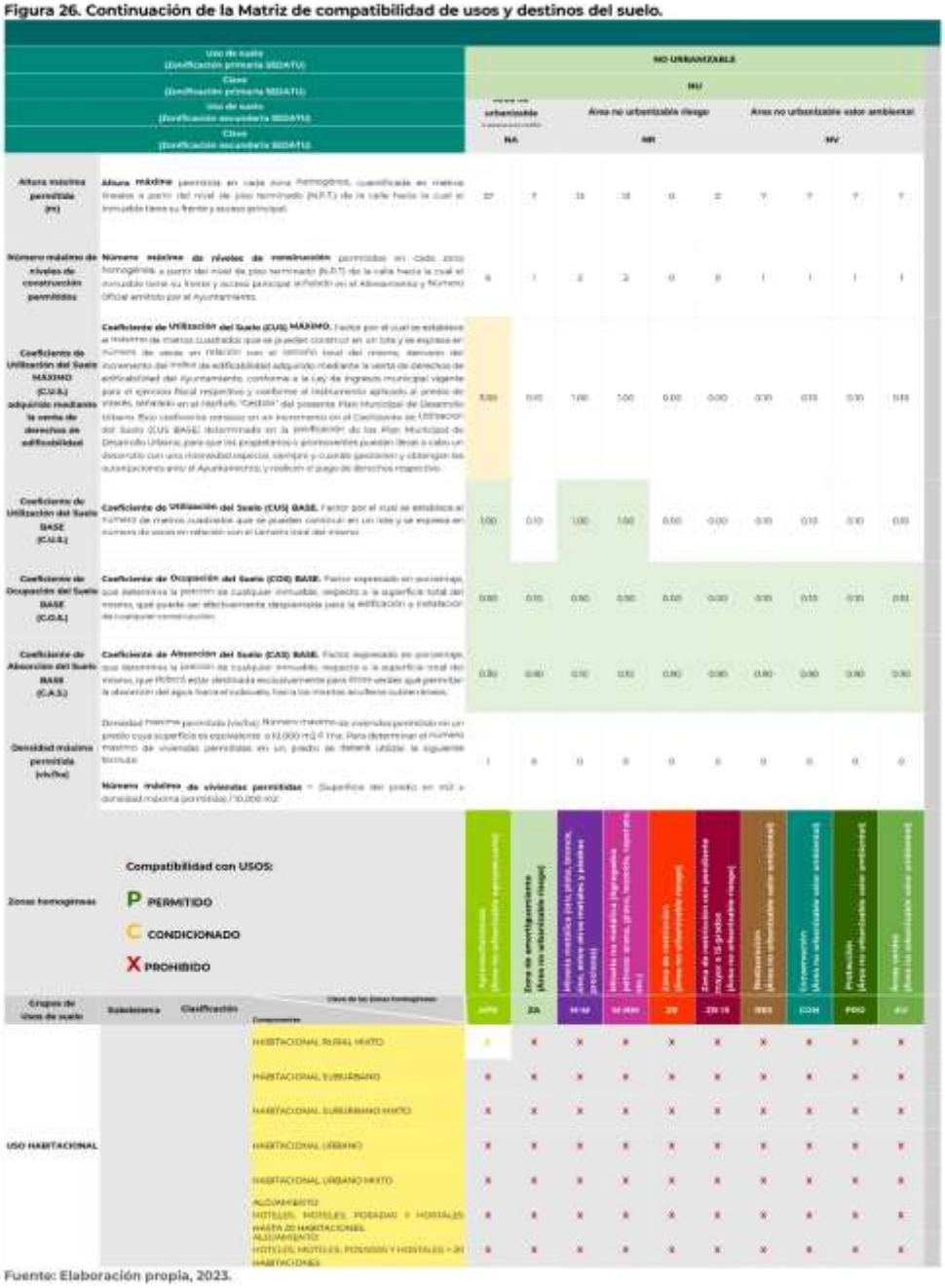
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 25. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

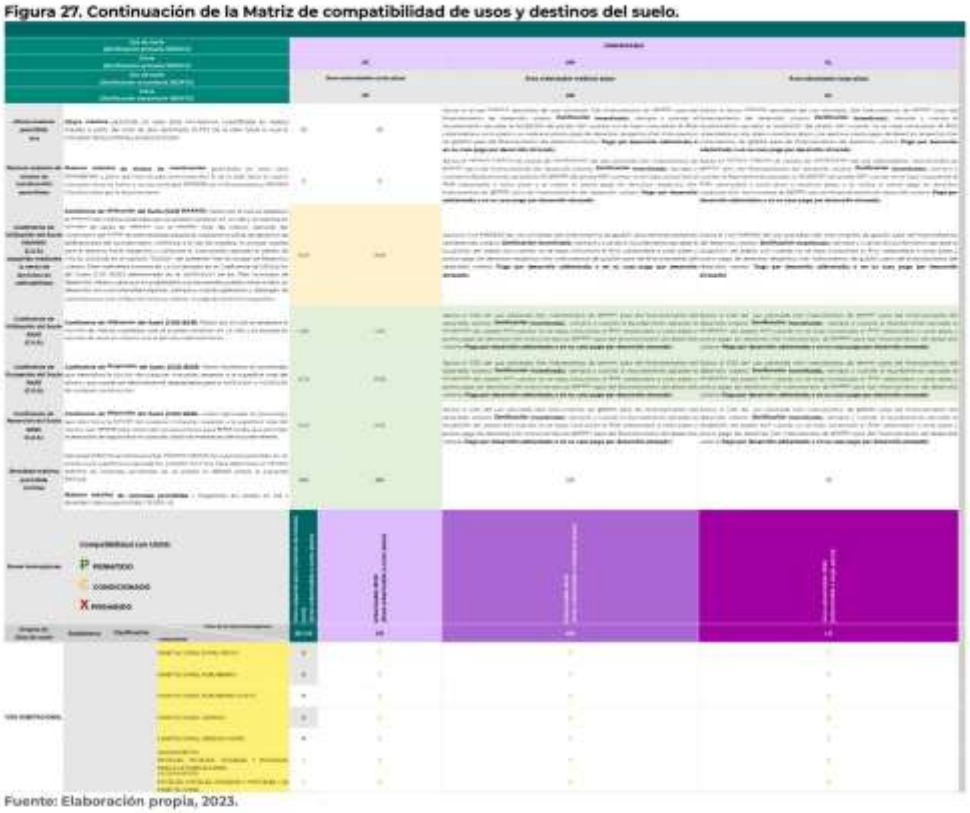
Figura 26. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Uso de suelo (Zonificación primaria SEDATU)	NO URBANIZABLE									
Clave (Zonificación primaria SEDATU)	NU									
Uso de suelo (Zonificación secundaria SEDATU)	Área no urbanizable	Área no urbanizable riesgo					Área no urbanizable valor ambiental			
Clave (Zonificación secundaria SEDATU)	NA	NR					NV			
Altura máxima permitida (m)	**Altura máxima** permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de piso terminado (N.P.T.) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.	27	7	21	14	0	0	7	7	7	7
Número máximo de niveles de construcción permitidos	**Número máximo de niveles de construcción** permitidos en cada zona homogénea, a partir del nivel de piso terminado (N.P.T.) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal señalado en el Alineamiento y Número Oficial emitido por el Ayuntamiento.	9	1	2	2	0	0	1	1	1	1
Coeficiente de Utilización del Suelo MÁXIMO (C.U.S.) adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad	**Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) MÁXIMO.** Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo y conforme al instrumento aplicado al predio de interés, señalado en el capítulo "Gestión" del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Por cualquiera excesivo en el incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la prefactibilidad de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una rentabilidad esperada, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento, y realicen el pago de derechos respectivo.	3.00	0.10	1.00	1.00	0.00	0.00	0.10	0.10	0.10	0.10
Coeficiente de Utilización del Suelo BASE (C.U.S.)	**Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) BASE.** Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.	3.00	0.10	1.00	1.00	0.00	0.00	0.10	0.10	0.10	0.10
Coeficiente de Ocupación del Suelo BASE (C.O.S.)	**Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) BASE.** Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente destinada para la edificación o instalación de cualquier construcción.	0.80	0.10	0.80	0.80	0.00	0.00	0.10	0.10	0.10	0.10
Coeficiente de Absorción del Suelo BASE (C.A.S.)	**Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) BASE.** Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos.	0.20	0.90	0.20	0.20	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90
Densidad máxima permitida (viv/ha)	Densidad máxima permitida (viv/ha): Número máximo de viviendas permitido en un predio cuya superficie es equivalente a 10,000 m2 (1 ha). Para determinar el número máximo de viviendas permitidas en un predio se deberá utilizar la siguiente fórmula: **Número máximo de viviendas permitidas** = Superficie del predio en m2 x densidad máxima permitida / 10,000 m2.	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zonas homogéneas	**Compatibilidad con USOS:** P PERMITIDO C CONDICIONADO X PROHIBIDO	Parque Urbano (Áreas no urbanizables especiales)	Zona de amortiguamiento (Áreas no urbanizables riesgo)	Alberca metálica (pila, presa, tanque, silo, entre otros materiales y plantas precisiones)	Industria mediana (agregados pétreos, arena, gravas, hormigón, concreto, etc.)	Zona de restricción (Áreas no urbanizables riesgo)	Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Áreas no urbanizables riesgo)	Restauración (Áreas no urbanizables valor ambiental)	Conservación (Áreas no urbanizables valor ambiental)	Protección (Áreas no urbanizables valor ambiental)	Áreas verdes (Áreas no urbanizables valor ambiental)
Grupos de Usos de suelo	**Subdivisiones** / **Clasificación** / **Usos de las Zonas homogéneas** / **Componentes**	APU	ZA	M-AI	M-AM	ZR	ZR-15	RES	CON	PRO	AV
USO HABITACIONAL	HABITACIONAL RURAL MIXTO	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	HABITACIONAL SUBURBANO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	HABITACIONAL SUBURBANO MIXTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	HABITACIONAL URBANO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	HABITACIONAL URBANO MIXTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	ALOJAMIENTO HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	ALOJAMIENTO HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES + 20 HABITACIONES	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 27. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



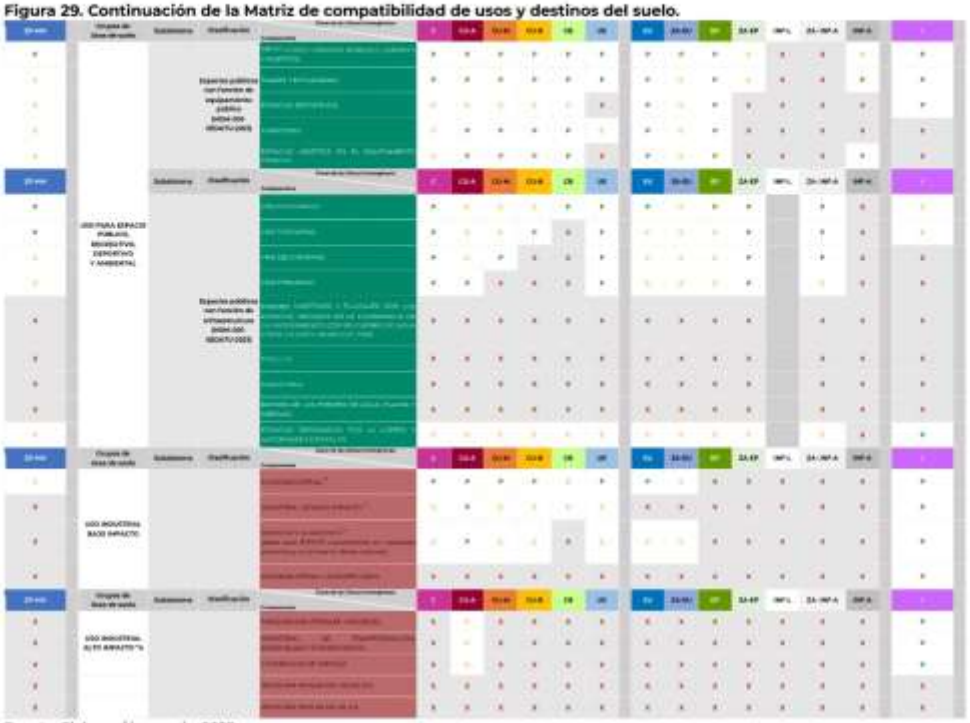
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 28. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 29. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 30. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 31. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

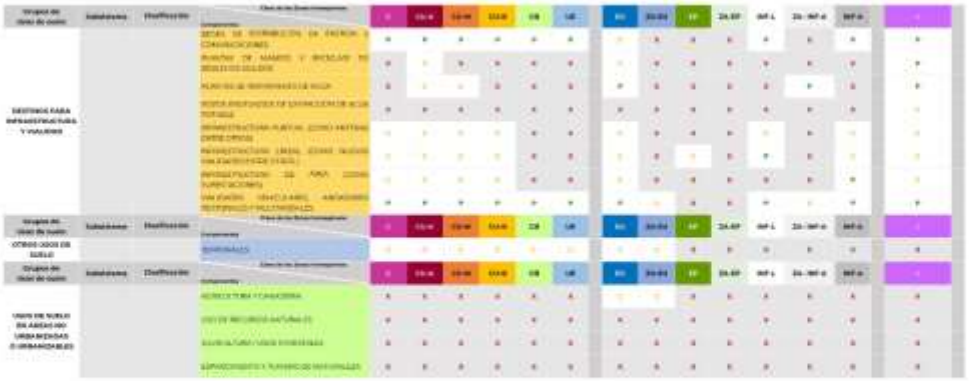
183

Figura 32. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 33. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.



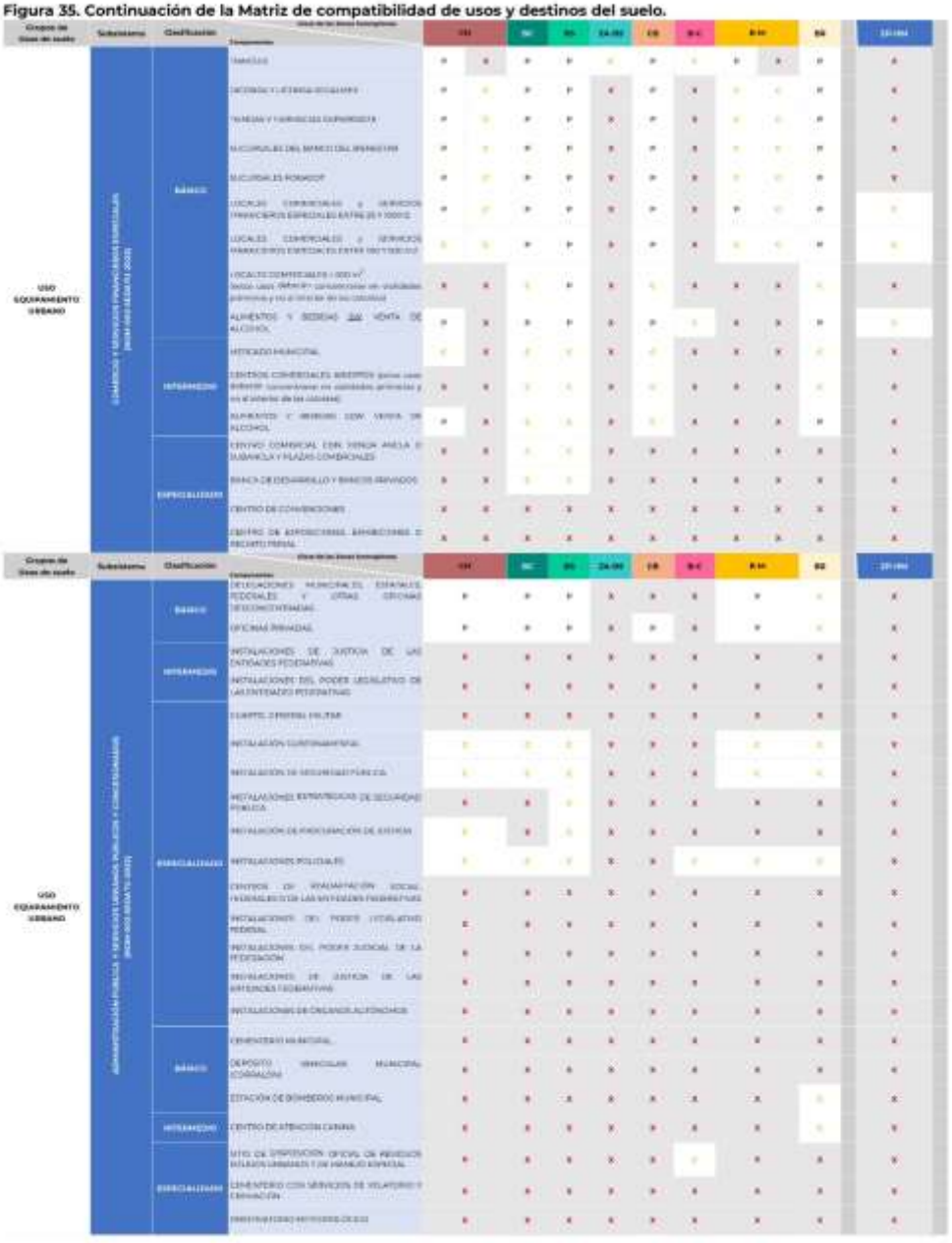
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 34. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



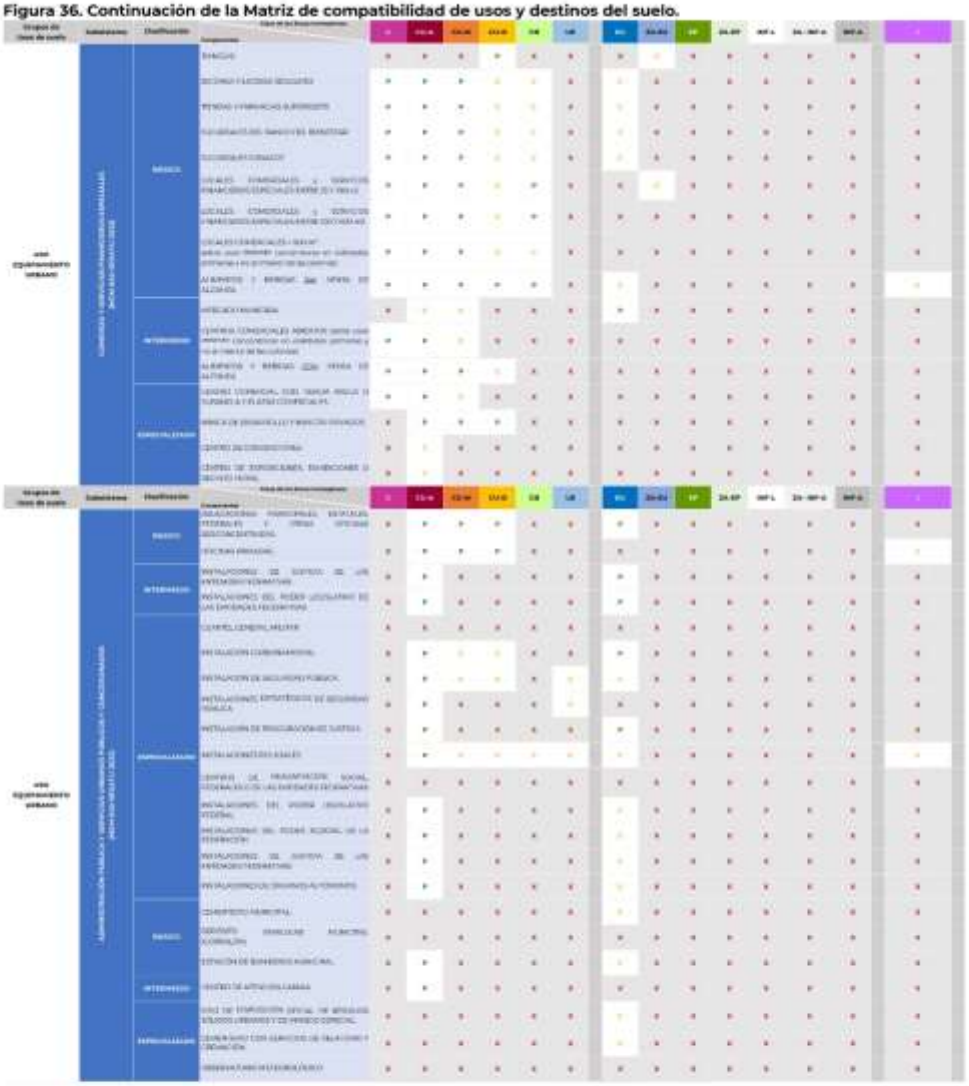
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 35. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



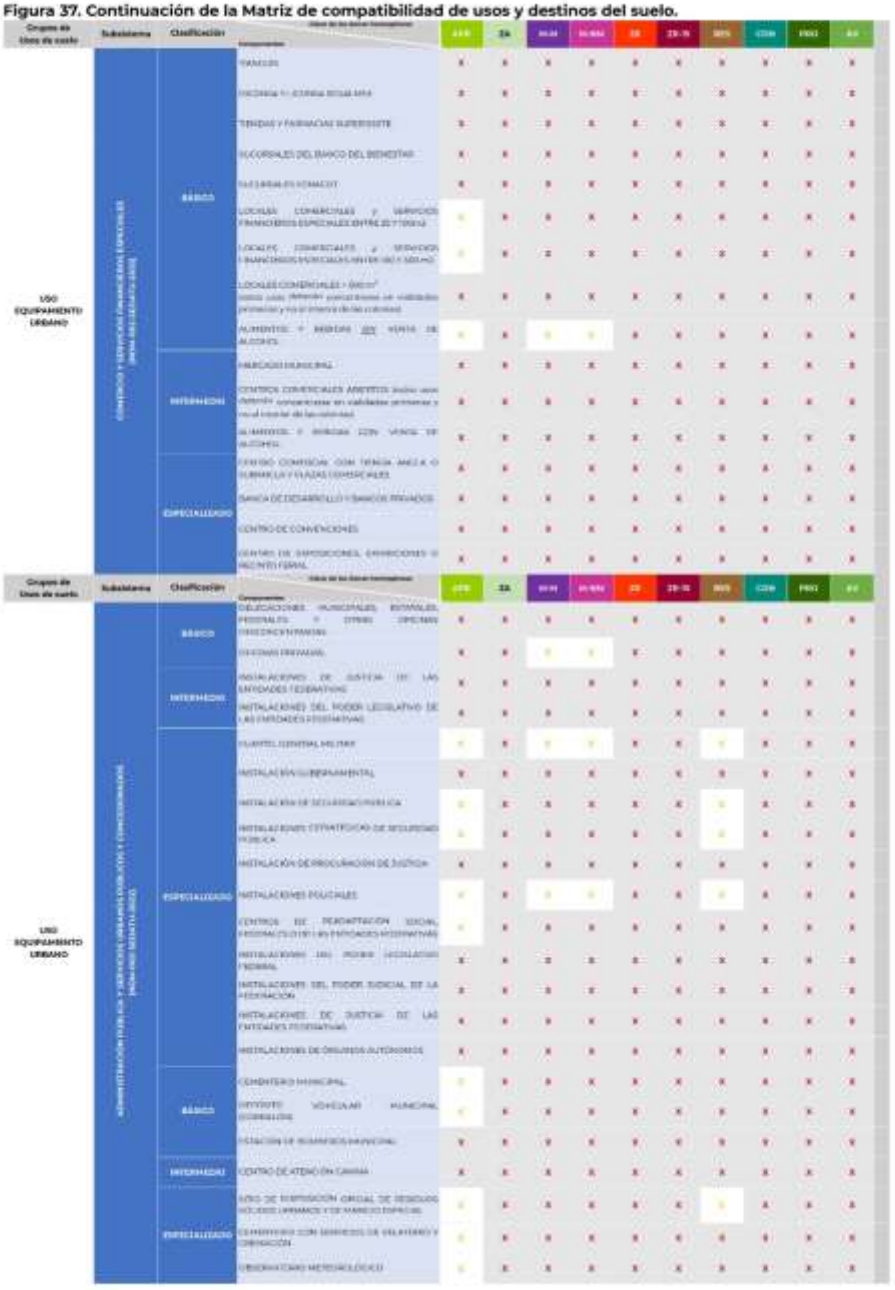
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 36. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



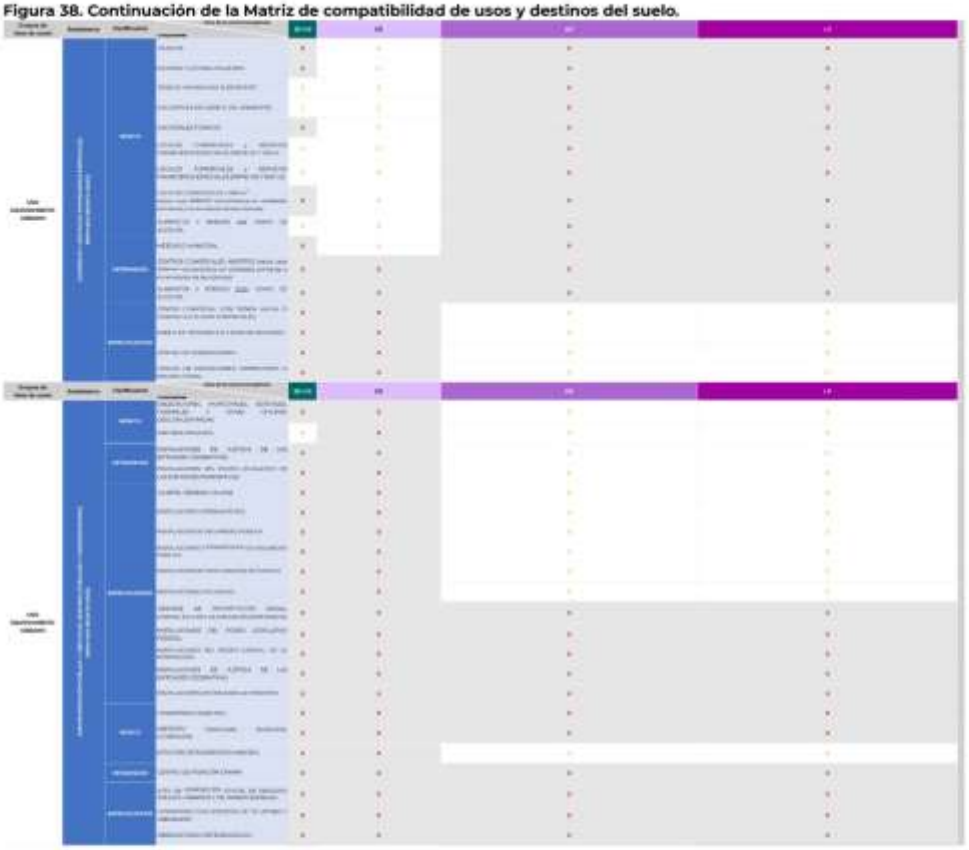
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 37. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



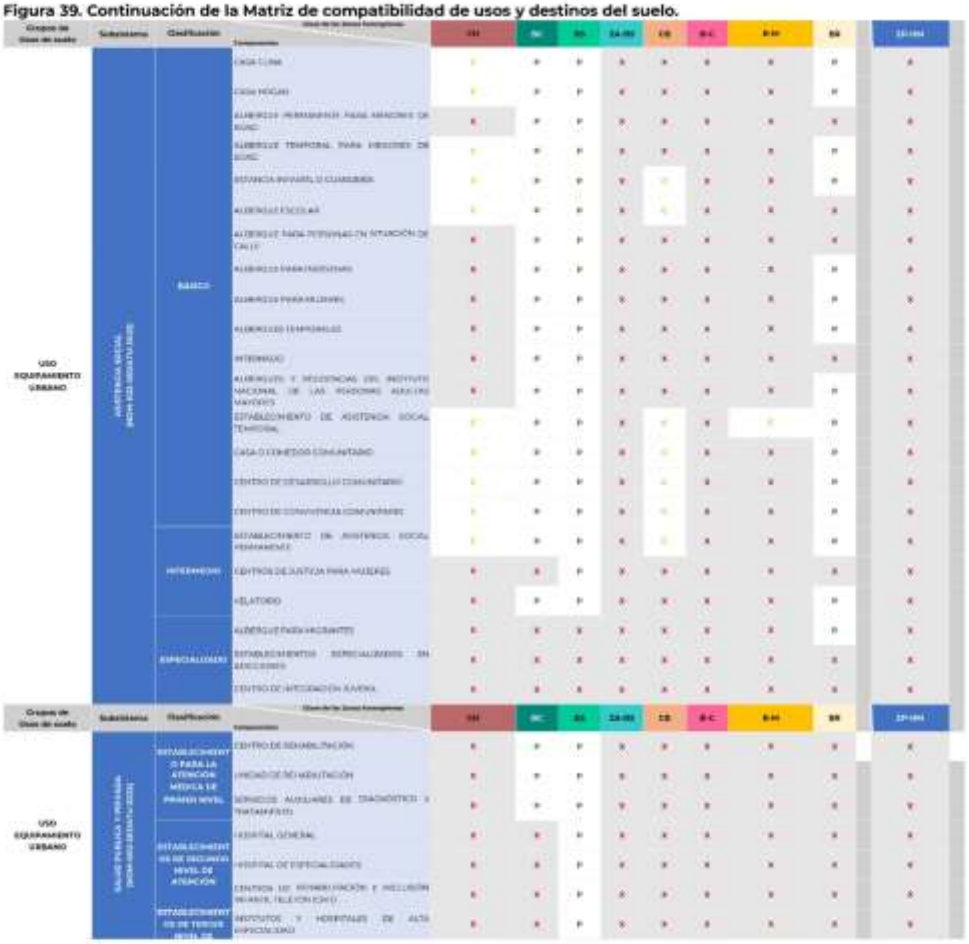
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 38. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



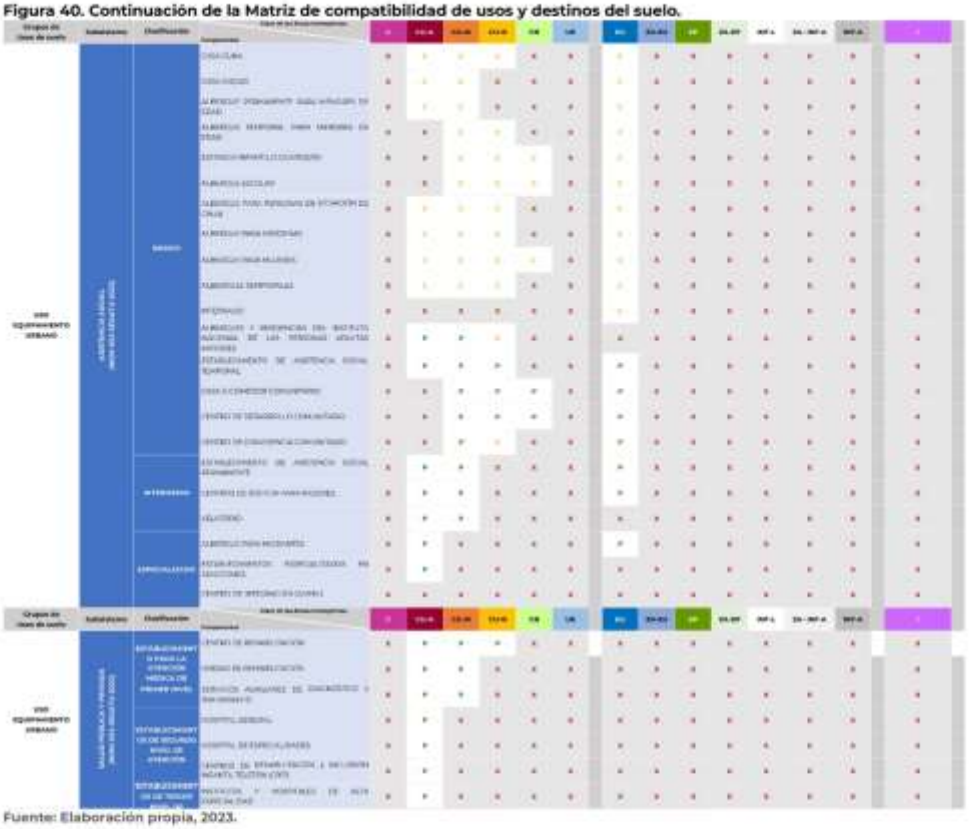
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 39. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 40. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



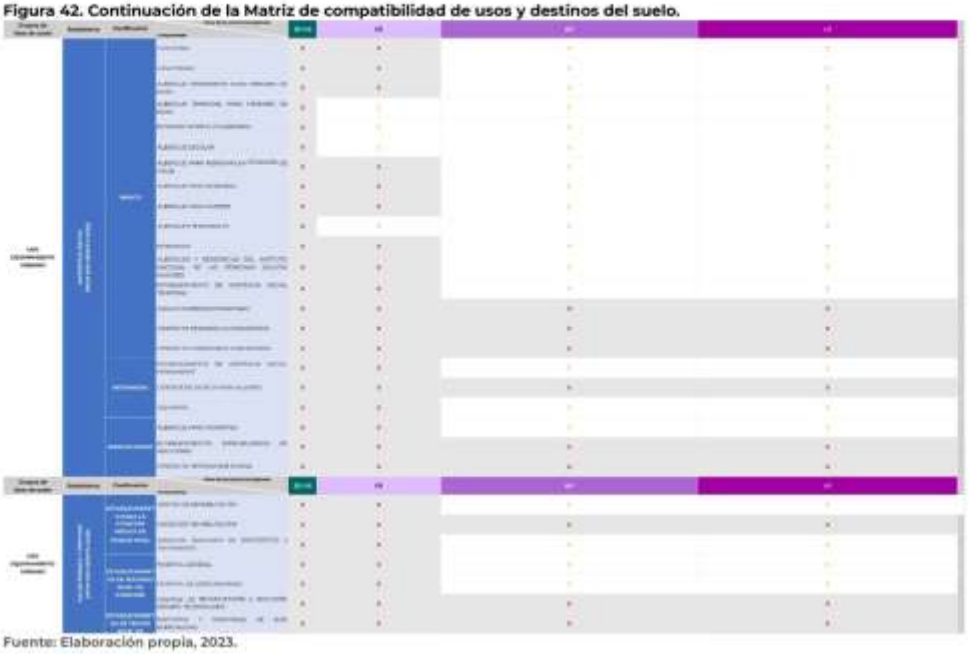
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 41. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Componentes	HM	ZA	H-M	H-MH	ZH	ZH-M	HEA	CEM	PRO	AV
USO EQUIPAMIENTO URBANO	ASISTENCIA SOCIAL (ACUERDO SEDESOL 2022)	BASICO	CASA CUNA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CASA HOGAR	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUE PERMANENTE PARA MENORES DE EDAD	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUE TEMPORAL PARA MENORES DE EDAD	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ESTANCIA INFANTIL O GUARDERIA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUE ESCOLAR	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUE PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE CALLE	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUE PARA INDIGENAS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUE PARA MUJERES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUES TEMPORALES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			INTERNADO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ALBERGUES Y RESIDENCIAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ESTABLECIMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL TEMPORAL	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CASA O COMEDOR COMUNITARIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTRO DE CONVIVENCIA COMUNITARIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ESTABLECIMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL PERMANENTE	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		INTERMEDIO	CENTROS DE JUSTICIA PARA MUJERES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			VELATORIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		ESPECIALIZADO	ALBERGUE PARA MIGRANTES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS EN ADICCIONES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Componentes	HM	ZA	H-M	H-MH	ZH	ZH-M	HEA	CEM	PRO	AV
USO EQUIPAMIENTO URBANO	SALUD PUBLICA Y PRIVADA (ACUERDO SEDESOL 2022)	ESTABLECIMIENTO PARA LA ATENCION MÉDICA DE PRIMER NIVEL	CENTRO DE REHABILITACION	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			UNIDAD DE REHABILITACION	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			SERVICIOS AUXILIARES DE DIAGNOSTICO Y TRATAMIENTO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		ESTABLECIMIENTOS DE SEGUNDO NIVEL DE ATENCIÓN	HOSPITAL GENERAL	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTROS DE REHABILITACION E INCLUSION INFANTIL TELETON (CRIT)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		ESTABLECIMIENTOS DE TERCER NIVEL DE ATENCIÓN	INSTITUTOS Y HOSPITALES DE ALTA ESPECIALIDAD	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x

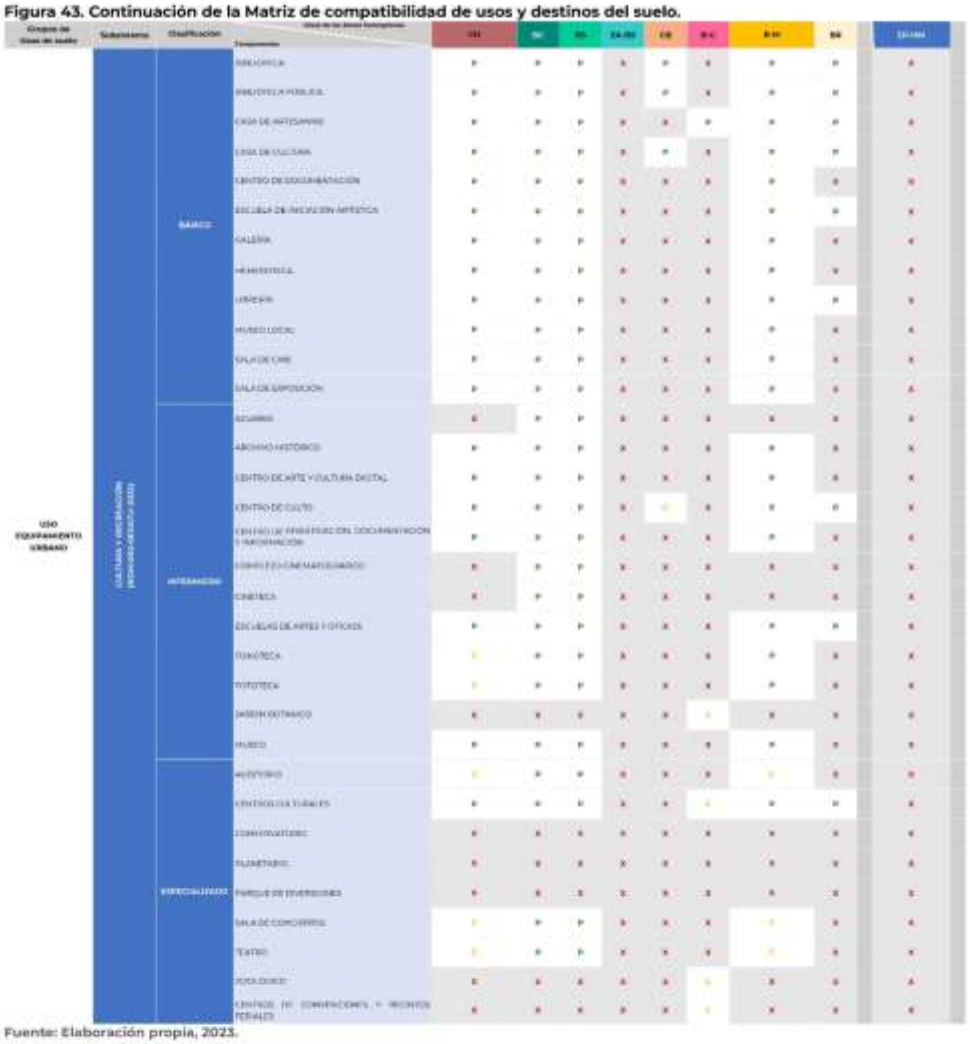
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 42. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



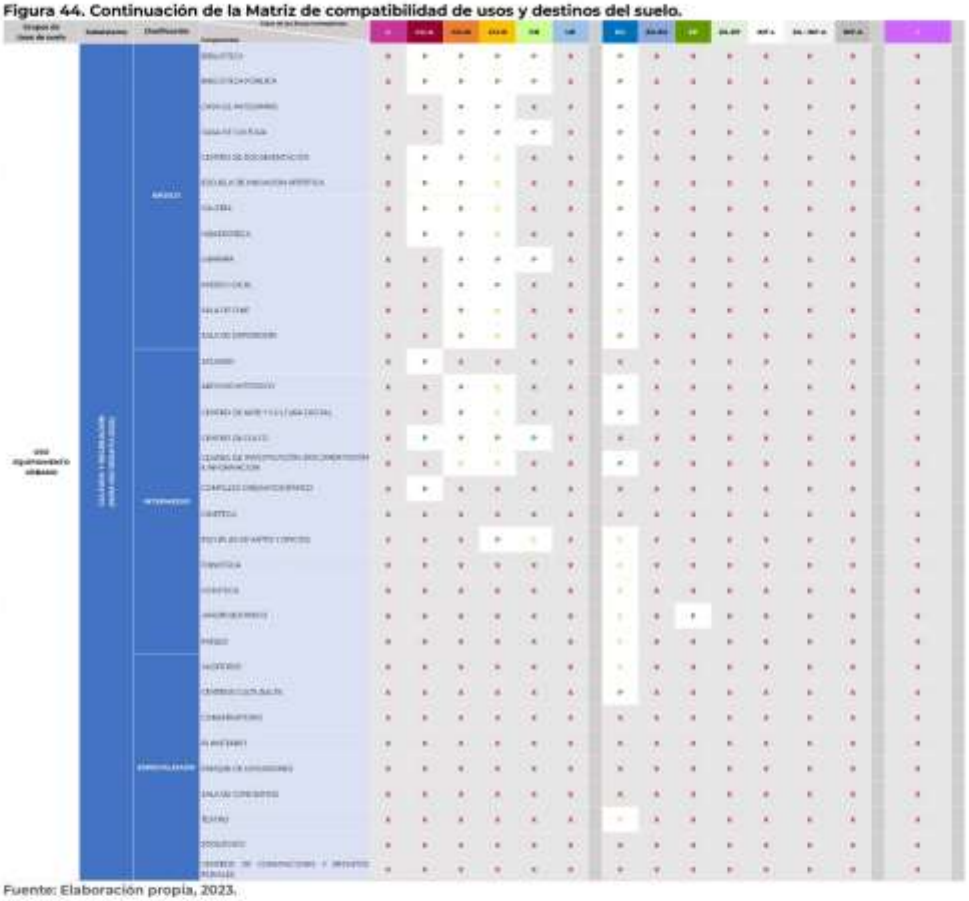
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 43. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 44. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



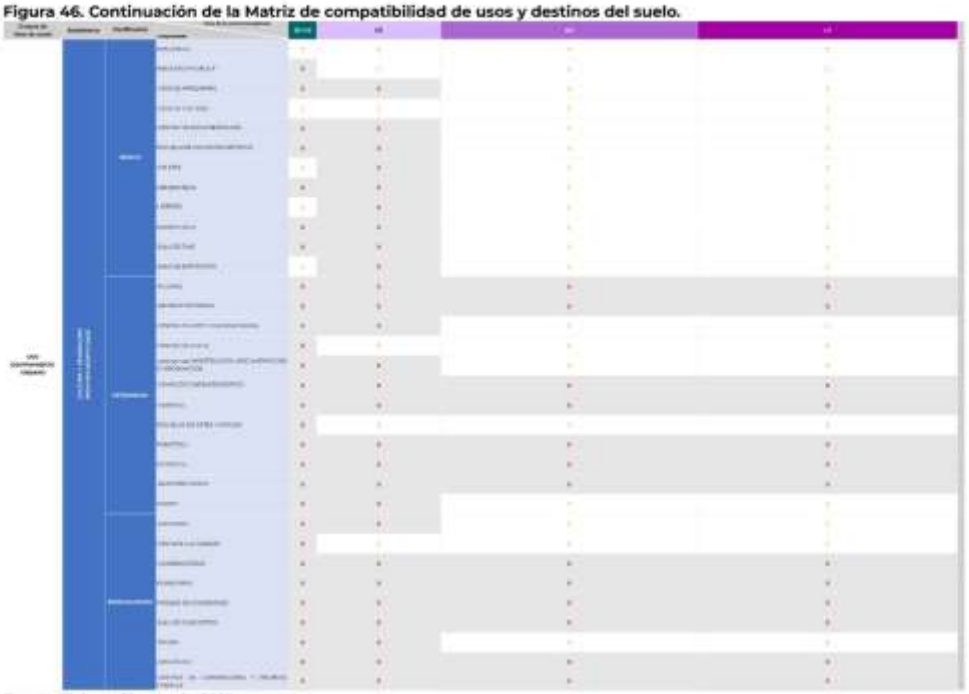
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 45. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

Grupos de Usos de suelo	Subsistema	Clasificación	Componentes	CPD	ZA	H1-H2	H3-H4	ZS	ZM-ID	MXA	CON	PRO	AGI
USO EQUIPAMIENTO URBANO	CULTURA Y RECREACIÓN (USO DEL SUELO 2020)	BÁSICO	BIBLIOTECA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			BIBLIOTECA PUBLICA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CASA DE ARTESANIAS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CASA DE CULTURA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTRO DE DOCUMENTACION	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ESCUELA DE INICIACION ARTISTICA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			GALERIA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			HEMEROTECA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			LIBRERIA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			MUSEO LOCAL	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			SALA DE CINE	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			SALA DE EXPOSICION	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		INTERMEDIO	ACUARIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ARCHIVO HISTORICO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTRO DE ARTE Y CULTURA DIGITAL	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTRO DE CULTO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTRO DE INVESTIGACIÓN, DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			COMPLEJO CINEMATOGRÁFICO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CINETECA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ESCUELAS DE ARTES Y OFICIOS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			FONOTECA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			FOTOTECA	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			JARDÍN BOTÁNICO		x	x	x	x	x		x	x	x
			MUSEO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
		ESPECIALIDAD	AUDITORIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTROS CULTURALES	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CONSERVATORIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			PLANETARIO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			PARQUE DE DIVERSIONES		x	x	x	x	x	x	x	x	x
			SALA DE CONCIERTOS	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			TEATRO	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
			ZOOLÓGICO		x	x	x	x	x	x	x	x	x
			CENTROS DE CONVENCIONES Y RECINTOS FERIALES		x	x	x	x	x	x	x	x	x

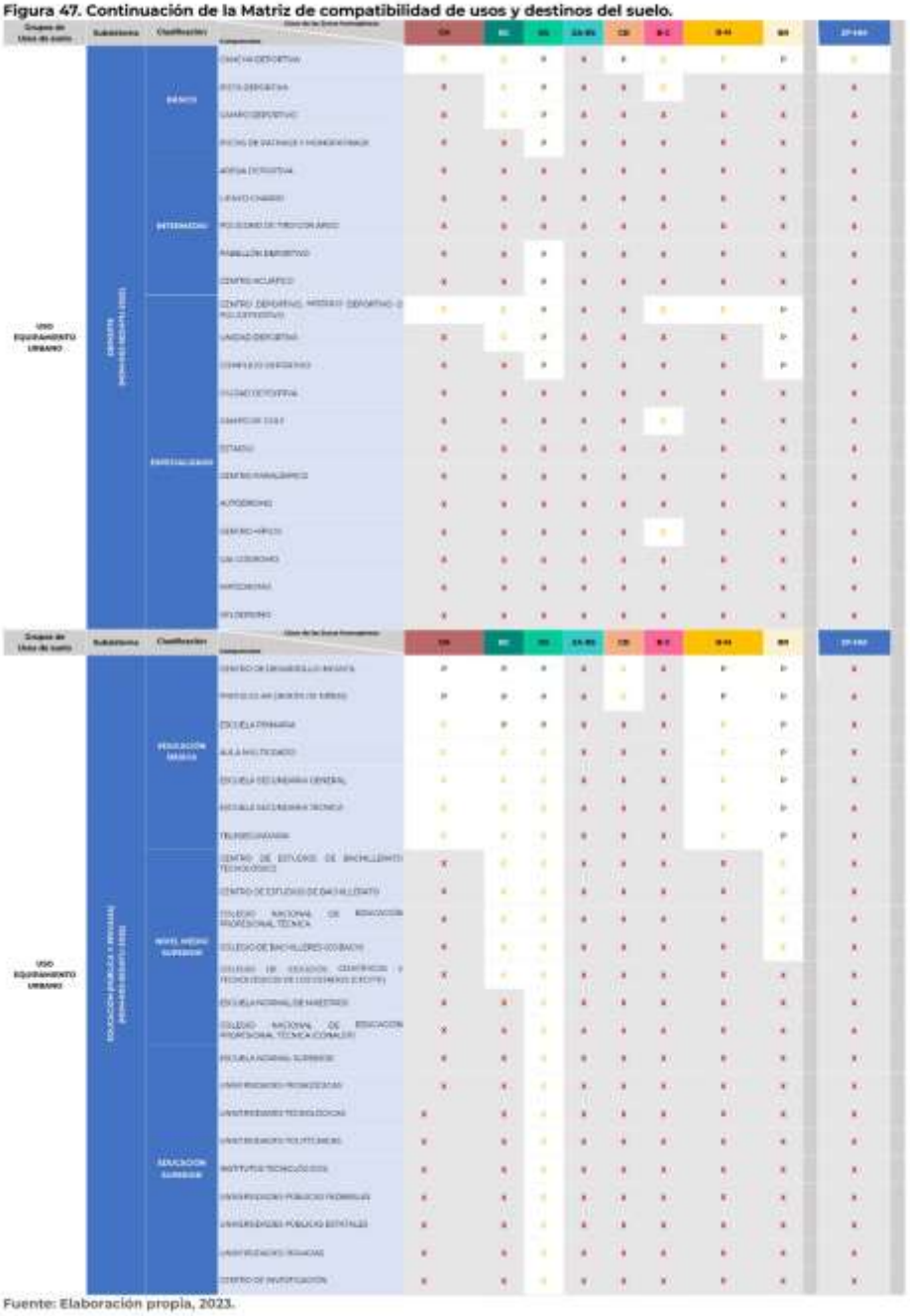
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 46. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



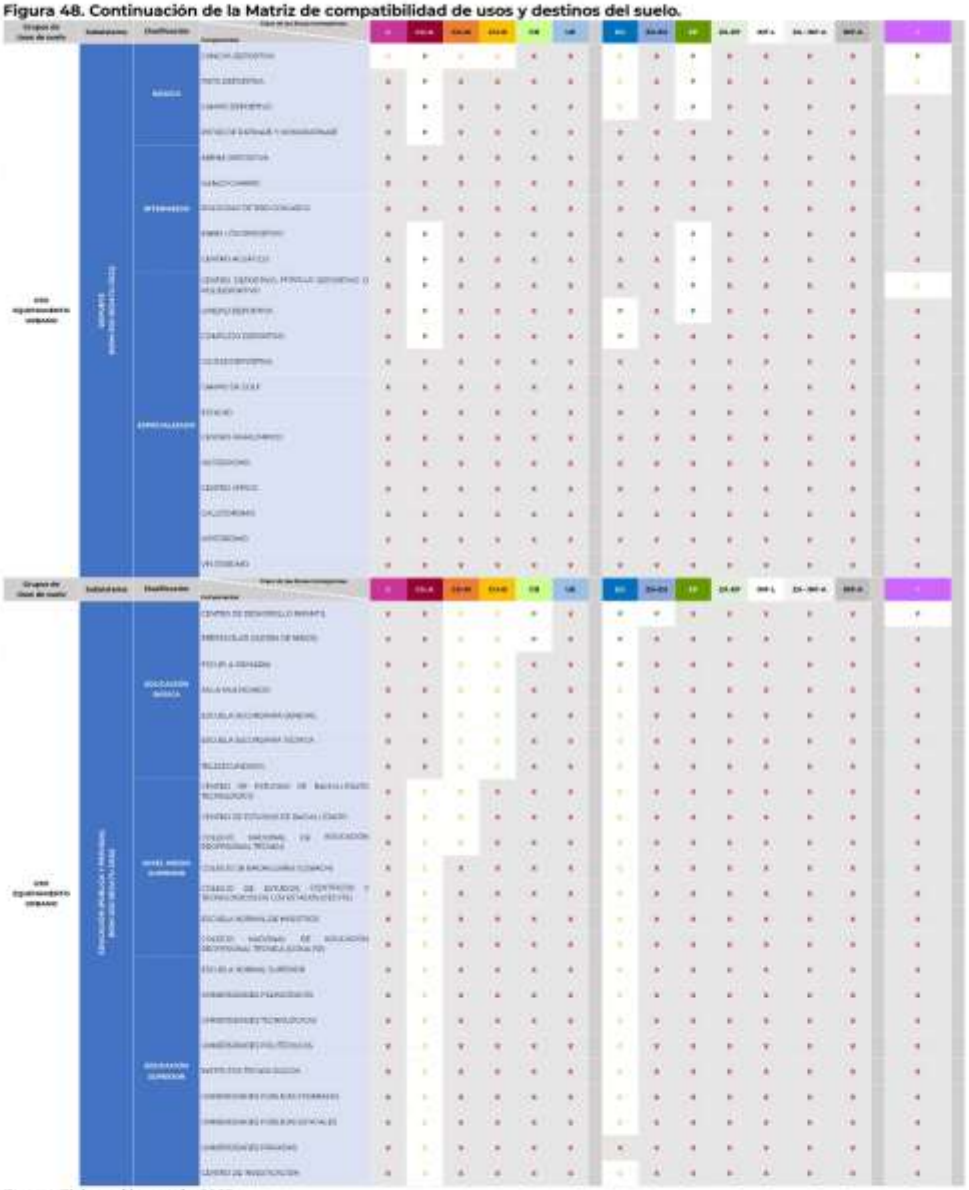
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 47. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



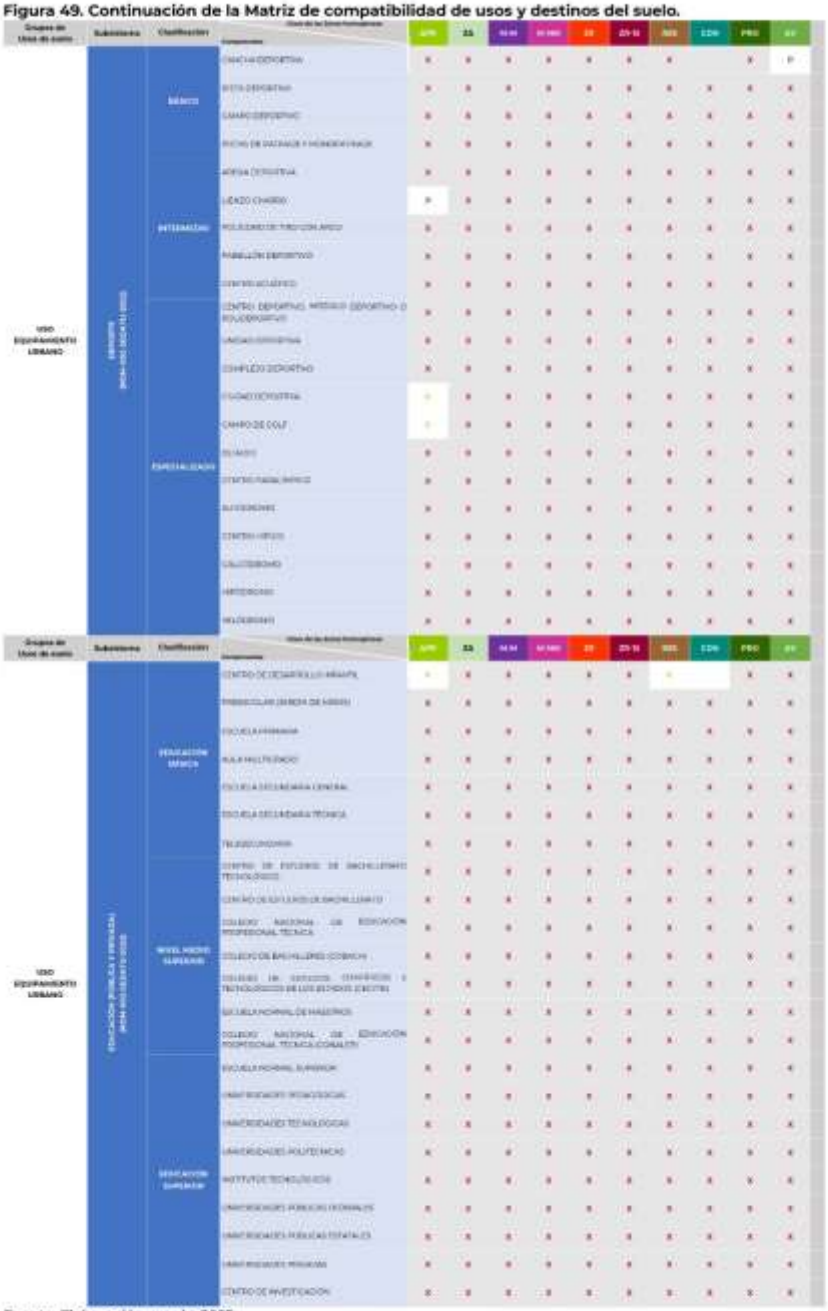
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 48. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



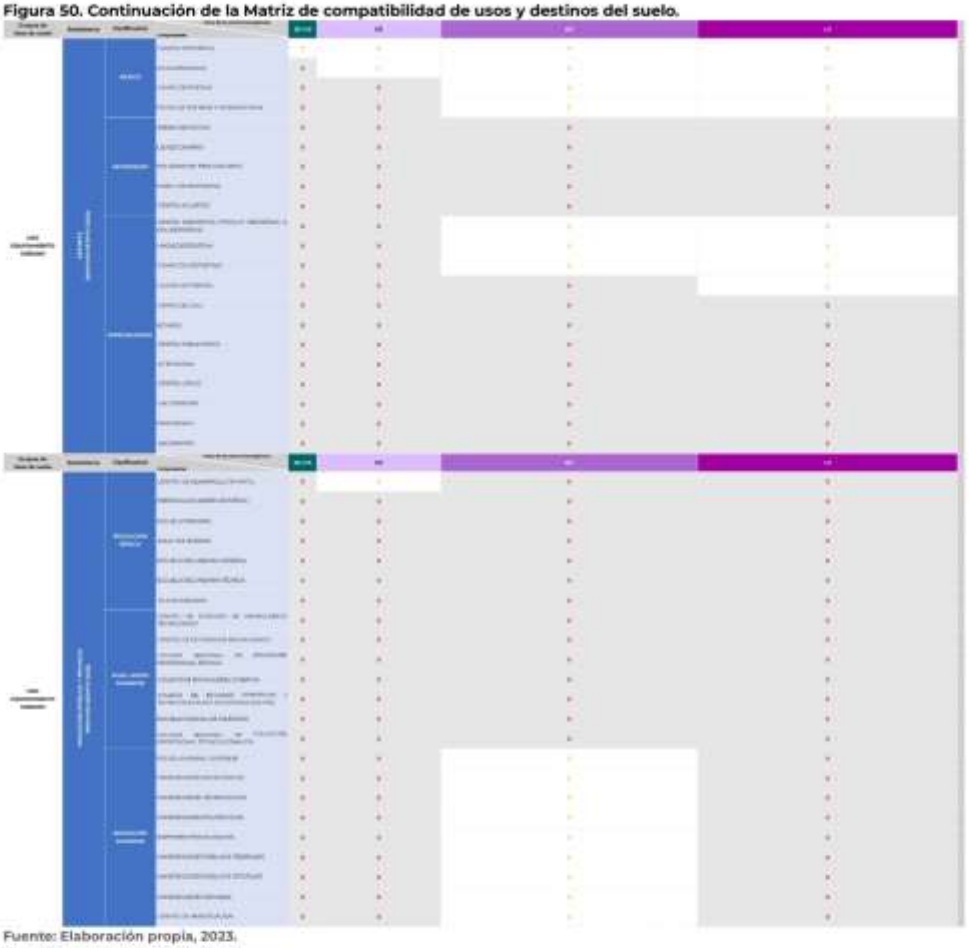
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 49. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



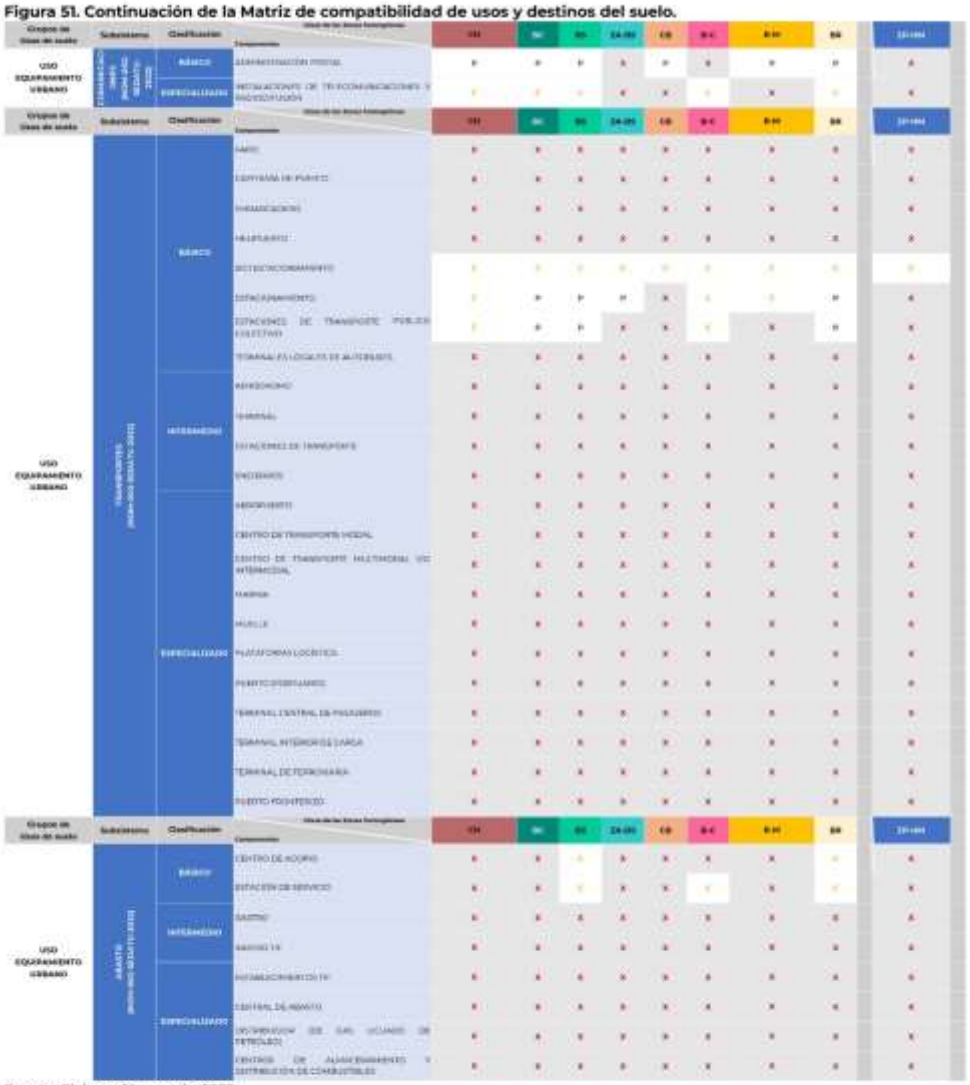
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 50. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



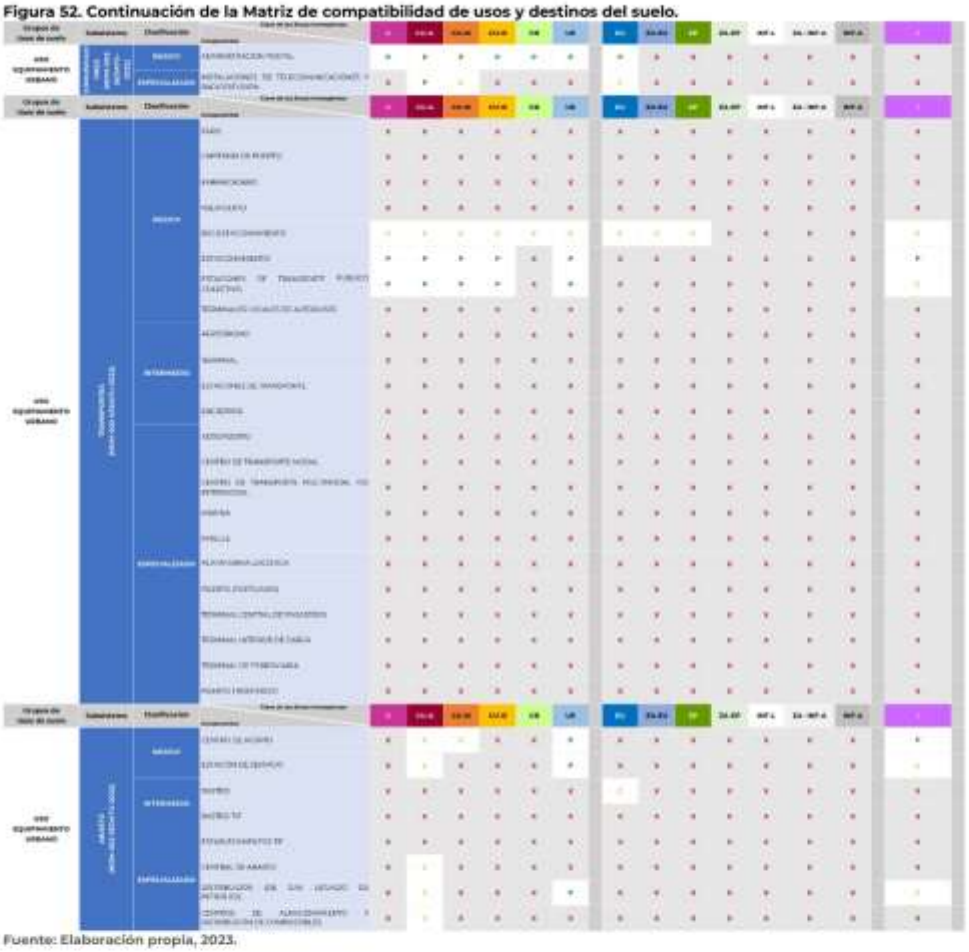
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 51. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



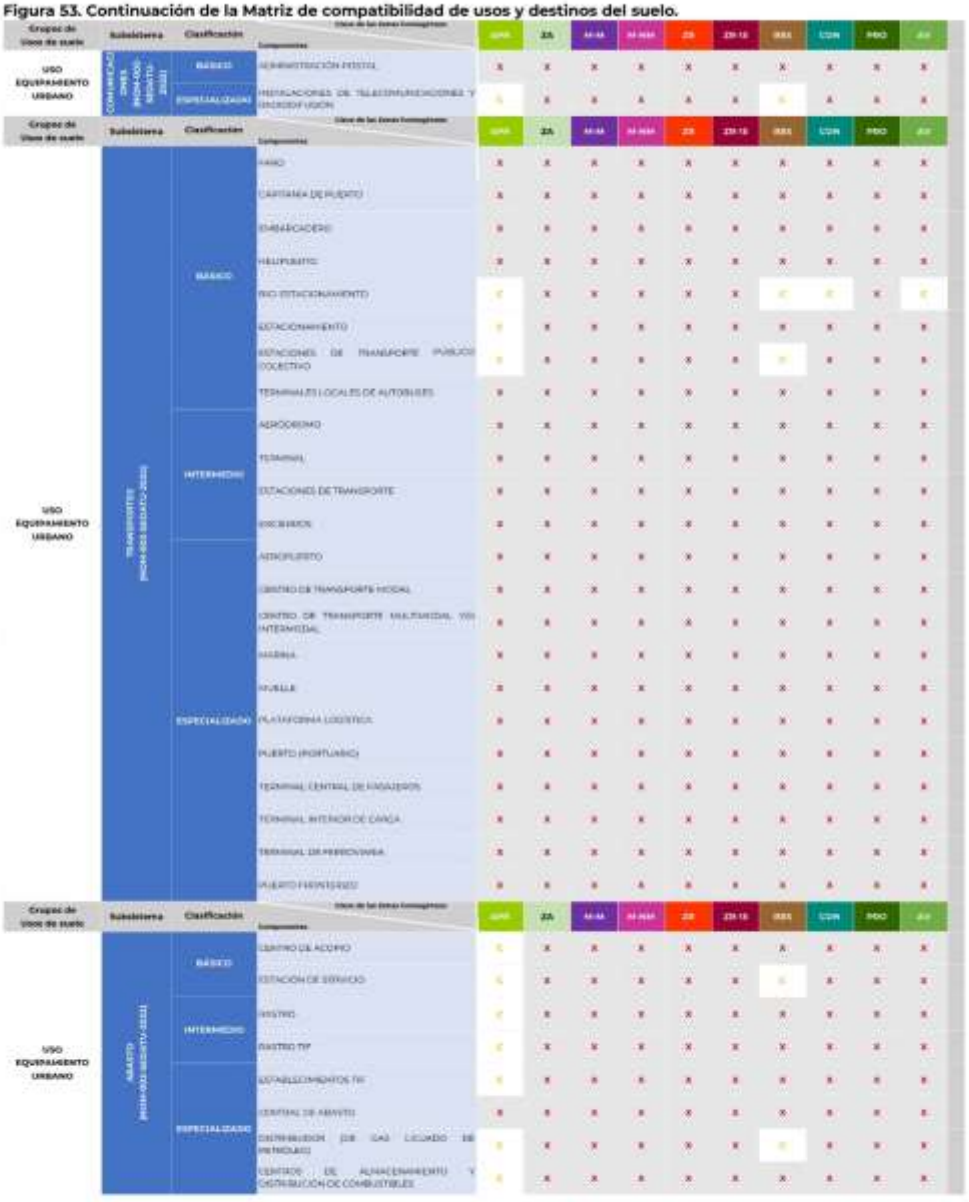
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 52. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



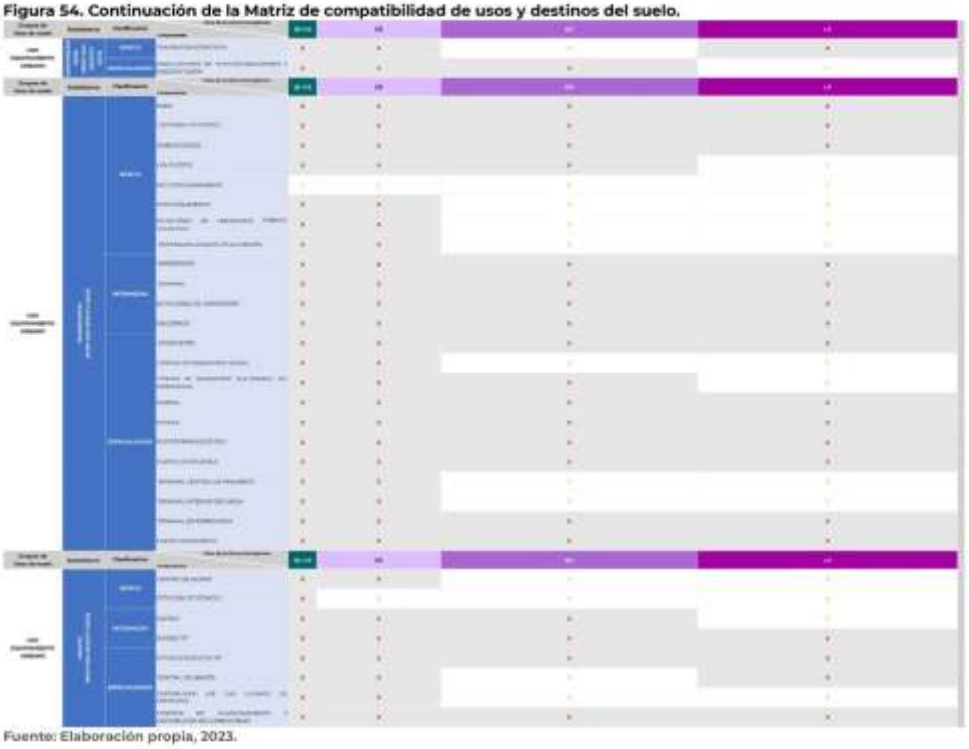
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 53. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 54. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Estudios en los usos condicionados

La aplicación de estudios en los usos condicionados está fundamentada en:

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988. Texto vigente. Última reforma publicada DOF 08-05-2023

> ***Art. 8°.*** *Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:* ***Fracc. II.*** *La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;* ***Fracc. V.*** *La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;* ***Fracc. XIV.*** *La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;*

LEY NÚMERO 790 DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO. Publicada en el periódico oficial del gobierno del estado no. 70 alcance II, de fecha martes 31 de agosto de 2018.

> **Art. 3.** Para los efectos de esta Ley se entenderá y conceptualizará por:
>
> **Fracc. XXXIV.** Impacto ambiental: Las alteraciones en el medio ambiente, en todo o en alguna de sus partes, a raíz de la acción del hombre. Este impacto puede ser reversible o irreversible, benéfico o adverso;
>
> **Fracc. XXXV. 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
>
> **Art.10.** La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, tendrá las atribuciones siguientes: **Fracc. XI.** Evaluar y dar seguimiento al impacto urbano o regional de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate; **Fracc XV.** Evaluar y dar seguimiento al impacto territorial de obras y proyectos que generen efectos en el territorio de uno o más municipios de la entidad de que se trate; **Fracc XXVIII.** Establecer las normas conforme a las cuales se efectuará la evaluación del impacto urbano y territorial de las obras o proyectos que generen efectos significativos en el territorio; las cuales deberán estar incluidas en los planes de desarrollo urbano;
>
> **Art. 96.** El Estado y los municipios tendrán la obligación de asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes federales y locales en materia de prevención de riesgos en los asentamientos humanos.

La necesidad de los estudios de impacto

El objetivo de los estudios de impacto es proteger el medio ambiente natural y construido, así como a la población, mediante un proceso en el que la autoridad municipal tiene la evidencia y elementos técnicos para decidir si otorga o no una licencia de usos de suelo y/o de construcción para un proyecto que puede tener impactos adversos significativos.

Otro objetivo que es importante es que, durante la evaluación de proyectos por medio de estos estudios, el público tenga oportunidades amplias, tempranas y efectivas para participar en los procedimientos de toma de decisiones.

Es importante aclarar que la aplicación de los estudios aquí descritos, no se convierta en una barrera para el crecimiento y el desarrollo (urbano o rural) y que solo sea aplicada en aquellos casos que lo ameriten. Es decir, aquellos que probablemente tengan efectos significativos en el medio ambiente natural y construido. Las autoridades municipales deben considerar cuidadosamente si un proyecto debe estar sujeto a uno o más de los estudios aquí delineados.

¿Cuándo se requiere de un estudio para los usos condicionados?

Para el estado de Guerrero, no existe un parámetro para los estudios de impacto vial y urbano, aunque si para los estudios de impacto ambiental y riesgos y mitigación. Estos están contenidos en el artículo 8 de la LEY NÚMERO 878 DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE GUERRERO, EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO Y RIESGO AMBIENTAL.

Para efectos de este PMDU, se considera que los requerimientos y parámetros establecidos por esta Ley, aplican para considerar la necesidad de elaborar impactos viales y urbanos. A continuación, se transcriben los elementos considerados por esta ley.

> ***Artículo 8.** Requerirán autorización previa de la SEMAREN, así como, cumplir con los requisitos que se les impongan; sin perjuicio de las comprendidas en el artículo 45 de la Ley, sean de carácter público o privado, siempre que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en la Ley, el presente Reglamento, las Normas Oficiales Mexicanas o las Normas Técnicas Ambientales, en materia de Impacto y Riesgo Ambiental, las personas físicas y morales que pretendan realizar las obras o actividades siguientes:*
>
> *I. Obras o actividades públicas, en los términos de la legislación aplicable en materia de obras públicas y servicios:*
>
> *a)Construcción de centros educativos, bibliotecas y centros de investigación con superficie igual o mayor de 5,000 metros cuadrados;*
> *b)Parques y jardines con superficie igual o mayor de 10,000 metros cuadrados;*
> *c)Centros deportivos con superficie igual o mayor a 10,000 metros cuadrados;*
> *d)Edificios, centros de convenciones, parques de feria, museos u oficinas de gobierno en superficie igual o mayor a 5,000 metros cuadrados;*
> *e)Centrales de abastos y mercados, con superficie igual o mayor a 5,000 metros cuadrados;*
> *f) Otras obras o actividades públicas con superficie mayor a 10,000 metros cuadrados;*
> *g) Construcción, instalación y demolición de inmuebles;*
> *h)Conservación, reparación y mantenimiento de bienes inmuebles; y*
> *i) Modificación de bienes inmuebles, cuando esta pretenda llevarse a cabo en la superficie del terreno ocupada por la instalación o construcción de que se trata.*
>
> *Las fracciones anteriores deberán ser consideradas siempre y cuando cumplan con las diferentes variables ambientales, en materia de suelo, aire, agua, energía, flora y fauna.*
>
> *La evaluación de los proyectos de predios con menor superficie corresponderá a los municipios, con excepción de la obra pública que realice el Gobierno del Estado, siempre y cuando exista un convenio de coordinación entre el Estado y el municipio para realizar las evaluaciones y autorizaciones, en el cual el municipio deberá demostrar la capacidad humana, técnica, científica, de infraestructura y equipamiento necesario para dichas actividades.*
>
> *II. Obras Hidráulicas de competencia estatal:*
>
> *a)Plantas potabilizadoras; cuando no esté previsto el manejo de sustancias altamente riesgosas;*
> *b)Plantas de tratamiento de aguas residuales que descarguen en cuerpos receptores no considerados como bienes de la nación y a los sistemas de alcantarillado municipal o que reutilicen el 70% del agua tratada;*
> *c)Sistema de drenaje y alcantarillado en nuevos centros de población o para aquellos con una cantidad igual o mayor de 5,000 habitantes, o que construyan 5 kilómetros o más líneas de conducción;*
> *d)Presas de almacenamiento, derivadoras y de control de avenidas de 50 hectáreas;*
> *e)Unidades hidroagrícolas o de temporal tecnificado menores de 50 hectáreas;*
> *f) Construcción de bordos de represamiento del agua con fines de abrevadero para el ganado, autoconsumo y riego local que no rebase 50 hectáreas;*
> *g) Obras de conducción para el abastecimiento de agua nacional que no rebasen los 10 kilómetros de longitud, que tengan un gasto menor de quince litros por segundo y cuyo diámetro de conducción no exceda de 15 centímetros;*
> *h)Sistemas de abastecimiento múltiple de agua con diámetros de conducción menor o igual a 25 centímetros y una longitud de igual o menor a 100 kilómetros; y*
> *i) Las rehabilitaciones.*
>
> *III. Vías de comunicación, estatales y municipales:*
>
> *a)Construcción de carreteras y caminos rurales;*
> *b)Construcción de libramiento de poblaciones;*
> *c)Construcción de caminos municipales y caminos saca cosechas;*
> *d)Pavimentación de caminos de terracería, iguales o mayores a 5 kilómetros;*
> *e)Vialidades dentro o en la periferia de ciudades, con dimensiones iguales o mayores a 2 kilómetros;*
> *f) Ampliación de carreteras y caminos, igual o mayores a 5 kilómetros; y*
> *g) Construcción de puentes que no afecten o crucen cuerpos de agua y/o área de competencia federal; con excepción de aquellos menores de 40 metros de longitud o para el uso exclusivo de peatones.*
>
> *IV. Zonas o parques industriales, en donde se realicen actividades riesgosas:*
>
> *a)Construcción y operación de zonas, parques y corredores industriales en donde no se prevea la realización de actividades altamente riesgosas, industrias ubicadas fuera de parques, corredores y zonas industriales, que no sean competencia de la federación.*

V. Instalación de industrias, que no sean competencia de la federación:

a)Agroindustrias, procesadoras y empacadoras de alimentos, rastros, bebidas, procesadoras de hule natural y sus derivados, ladrilleras, asfaltadoras, industria de plástico, textiles, maquiladoras, curtidurías, vidrio, mármol, extracción de material pétreo, fabricación de cal y yeso cuando el proceso no esté integrado a la producción de cemento; así como, todas aquellas industrias que no sean de competencia federal;
b)Producción de pinturas y adhesivos de base de agua;
c)Producción de perfumes, cosméticos y similares;
d)Producción de tintas para impresión;
e)Producción de artículos de plásticos y hule en plantas que no estén integradas a las instalaciones de producción de las materias primas de dichos productos; y
f) Almacenamiento, distribución y envasado de productos químicos.

VI. Desarrollos inmobiliarios tales como fraccionamientos, conjuntos habitacionales y nuevos centros de población:

Construcción y operación de condominios, villas, fraccionamientos, desarrollos habitacionales y lotificaciones, entre otros, cuando tengan una superficie igual o mayor a 5,000 metros cuadrados.

VII. Construcción de centros hospitalarios, comerciales y de servicios que requieran acciones, medidas, sistemas o equipos especiales para no afectar los ecosistemas o que por su ubicación y dimensiones puedan afectar el ambiente:

a)Construcción y operación de hospitales de primer, segundo y tercer nivel;
b)Construcción y operación de plazas comerciales, centros comerciales, y centros de distribución con superficie igual o mayor a 3,000 metros cuadrados;
c)Construcción y operación de hoteles o auto hoteles con una superficie igual o mayor a 5,000 metros cuadrados;
d)Construcción de bodegas, talleres mecánicos, agencias automotrices, restaurantes con superficie igual o mayor a 5,000 metros cuadrados;
e)Panteones con superficies iguales o mayores a 10,000 metros cuadrados;
f) Construcción y operación de centrales de autobuses mayores de 5,000 metros cuadrados;
g) Áreas de esparcimiento como parques, jardines, centros recreativos, clubes de golf, centros deportivos y centros eco turísticos con superficie igual o mayor a 5,000 metros cuadrados; y
h)Todos aquellos establecimientos comerciales y de servicios que no se encuentren en los supuestos anteriores, no sean competencia de la federación y que se desarrollen en superficies mayores de 5,000 metros cuadrados.

La evaluación del proyecto de menor superficie a las señaladas en las fracciones II, III, IV, V, VI, VII y VIII incisos b), c), d), e), f), g) y h) les corresponderá a los municipios siempre y cuando exista un convenio de coordinación entre el Estado y el municipio para realizar las evaluaciones y autorizaciones, en el cual el municipio deberá demostrar la capacidad humana, técnica, científica, de infraestructura y equipamiento necesario para dichas actividades.

VIII. Actividades consideradas riesgosas en términos de ley:

Construcción y operación de establecimientos donde se pretendan manejar, almacenar, procesar y disponer sustancias o materiales que se encuentren por debajo de las cantidades de reporte, señaladas en el primer y segundo listado de sustancias altamente riesgosas emitidos por la ASEA, ya sean para autoconsumo y/o para expendio al público; y/o que no se encuentren en alguno de los supuestos señalados en los listados mencionados y que sean competencia del Estado;

IX. Obras y/o actividades de manejo integral de residuos, que no sean competencia de la federación:

a)Construcción y operación de centros de acopio, confinamiento y almacenamiento temporal de residuos de manejo especial y sólidos urbanos;
b)Construcción y operación de plantas para el tratamiento, separación, transferencia, reutilización, reciclaje, procesamiento o eliminación de residuo de manejo especial y sólidos urbanos, con excepción de aquellas en las que la eliminación de dichos residuos se realice dentro de las instalaciones del generador;
c)Construcción y operación de instalaciones temporales para el tratamiento en sitios de residuos de manejo especial o sólidos urbanos;
d)Centros o bases de operación y resguardo de equipo y unidades de transporte de residuos de manejo especial o sólidos urbanos;
e)Construcción y operación de sitios de disposición final de residuos de manejo especial y sólidos urbanos; y
f) Obras o actividades de reutilización de residuos de manejo especial tratados para relleno de predios de usos industrial para el uso en carreteras o cualquier otra actividad de reutilización o reciclaje, conforme a lo que señale la normatividad ambiental vigente.

X. Actividades de exploración, explotación, extracción y/o aprovechamiento de materiales pétreos, insumos de construcción y/o sustancias minerales no reservadas a la federación:

a)Obras o actividades de exploración, explotación, extracción, almacenamiento y procesamiento físico de materiales pétreos, sustancias minerales que constituyan depósitos semejantes a los componentes de los terrenos; tales como roca o productos

de su descomposición, bancos de materiales (grava, arena, arenilla, arcilla, y tierra negra), con excepción de aquellas que se encuentren en zonas y áreas federales o reservadas a la federación; y
b)Relleno de predios con arena, arcilla u otro material de naturaleza semejante al suelo, cuando tengan superficie igual o mayor a 3,000 metros cuadrados; la evaluación de los proyectos de relleno de predios con menor superficie corresponderá al municipio, siempre y cuando exista un convenio de coordinación entre el Estado y el municipio para realizar las evaluaciones y autorizaciones, en el cual el municipio deberá demostrar la capacidad humana, técnica, científica, de infraestructura y equipamiento necesario para dichas actividades.

XI. Actividades agropecuarias y pesqueras:

a)Construcción y operación de granjas porcinas, donde se maneje un número igual o mayor a 500 organismos adultos;
b)Construcción y operación de instalación para ganado vacuno de engorda o producción de leche, mediante sistema estabulado donde se maneje un número igual o mayor a 300 cabezas de ganado;
c)Construcción y operación de granjas avícolas, donde se maneje un número igual o mayor a 5,000 organismos;
d)Actividades agrícolas de manejo intensivo que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables, daños a la salud o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección del ambiente; y
e)Actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras que por su ubicación, dimensiones y complejidad no se encuentren en los supuestos anteriores, y no se ubiquen en zonas federales o sean actividades reservadas a la federación.

XII. Obras en áreas naturales protegidas estatales y de interés del Estado:

a)a) Cualquier tipo de obra o instalación dentro de las áreas naturales protegidas de competencia estatal, que este permitida conforme a la declaratoria de áreas naturales protegidas, los planes de manejo respectivos y las demás disposiciones legales aplicables, con excepción de:
i.Las actividades de autoconsumo y uso doméstico, así como, las obras de beneficio de las comunidades asentadas dentro de las áreas naturales protegidas, de conformidad con lo dispuesto en la declaratoria por la que se crea el área natural protegida, el programa de manejo respectivo y las disposiciones aplicables en la materia; y
ii.Las que sean indispensables para la conservación, el mantenimiento, investigación y la vigilancia de las áreas naturales protegidas, de conformidad con la normatividad correspondiente.
b)Deberán contar con autorización previa de la SEMAREN en materia de impacto ambiental las personas físicas o morales, que con fines de naturaleza económica pretendan realizar actividades de exploración, explotación o aprovechamiento de recursos naturales, o de redoblamiento, translocación, recuperación, trasplante o siembra de especies de flora o fauna, silvestres o acuáticas, en áreas naturales protegidas de interés del Estado comprendidas en los artículos 44 y 45 fracción VIII de la Ley, cuando conforme a las declaraciones respectivas corresponda a la SEMAREN, coordinar o llevar a cabo la conservación, administración, desarrollo y vigilancia de la áreas de que se trate;
c.)Los interesados en obtener la autorización a que se refiere el artículo anterior, en forma previa a la realización de la actividad de que se trate, presentarán a la SEMAREN, una manifestación de impacto ambiental. Dicha manifestación se formulará de acuerdo a las guías que al efecto expida la SEMAREN, conforme a lo previsto en el artículo 7 del presente Reglamento de la Ley; y
d)La SEMAREN, evaluará la manifestación de impacto ambiental, y dentro de los sesenta días hábiles siguientes a su presentación, emitirá la resolución correspondiente.

XIII. Programas que promuevan las actividades económicas o prevean el aprovechamiento de recursos naturales:

a)Los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda;
b)Los programas de ordenamiento ecológico estatal, regional o municipal;
c)Los programas que tengan como finalidad promover la inversión pública o privada en el Estado;
d)Los programas que promuevan el desarrollo regional en el Estado;
e)Los programas en materia de regulación de asentamientos humanos; y
f) Áreas de influencia de interés estatal de las zonas económicas especiales.

XIV. Obras o actividades que correspondan a asuntos de competencia estatal, que puedan causar desequilibrios ecológico graves e irreparables, daños a la salud o a los ecosistemas, o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

Las obras o actividades públicas o privadas de competencia estatal que presenten menores dimensiones y cantidades que las señaladas en el presente artículo, no rebase los límites permisibles en las disposiciones jurídicas aplicables, no cause desequilibrio ecológico, se ubique en zonas ya impactadas anteriormente o se encuentren dentro de los supuestos del artículo 29 del presente Reglamento de la Ley, serán exceptuadas del procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental."

Lo anterior deberá ser considerado siempre y cuando cumplan con las diferentes variables ambientales, en materia de suelo, aire, agua, energía, flora y fauna.

4. Gestión

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano forma parte de los instrumentos del Sistema Estatal de Planeación Democrática para el Bienestar que regula la Ley de Planeación del Estado de Guerrero, motivo por el cual su instrumentación y operación deberá vincularse e integrarse con las vertientes administrativas contenidas en dicho ordenamiento (Tabla 49), relativas a la obligatoriedad, concurrencia, coordinación, participación, inducción, evaluación y seguimiento.

En concordancia con lo anterior, en este apartado se abordan los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional a nivel municipal que se requieren para la implementación y ejecución de los programas y acciones estratégicas definidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano. En ese sentido, cabe recordar que la gestión urbana está integrada por dos elementos: los **instrumentos** que permiten operar las estrategias propuestas y la **gobernanza**, basada en la construcción de acuerdos entre los actores involucrados en la toma de decisiones relacionada con el ordenamiento territorial en el municipio, para garantizar el buen éxito de las estrategias. Derivado de lo anterior, las estrategias propuestas están asociadas a diversos instrumentos que permitirán implementarlas en el territorio municipal.

En este contexto, se establecen los medios que aseguran el cumplimiento de las acciones contempladas en este Plan, así como los elementos de participación social y comunitaria necesarios para lograr la imagen objetivo establecida dentro del Plan. Para ello se considera en este texto, el "cómo" se harán operativos los distintos instrumentos aquí descritos.

Tabla 49. Vinculación entre estrategias e instrumentos.

Clave	Estrategia	Mecanismos e instrumentos de control	Mecanismos de seguimiento (Gobernanza)
Est01	Estrategia Integral de Saneamiento, Mejoramiento Hidrosanitario Municipal y Recuperación de la Laguna de Huitzilapec.	1. Elaboración de los Reglamentos Municipales de Construcción, de Fraccionamientos y de Zonificación. 2. Actualización de la Ley de Ingresos Municipal. 3. En las Zonas de amortiguamiento urbanas se incorporan medidas correctivas y restrictivas en el control del uso del suelo, para mitigar la presencia de riesgos urbanos en los centros de población, en particular por inundación o por deslizamiento de laderas. 1. En las Zonas de restricción y aquellas con pendiente mayor a 15 grados solamente permiten su utilización como áreas verdes o áreas de valor ambiental, para silvicultura y usos forestales. 2. Incrementar e incentivar Áreas Destinadas Voluntariamente a la Conservación (ADVC) dentro de la poligonal de Centro de Población. 3. Incrementar e incentivar Áreas Destinadas Voluntariamente a la Conservación (ADVC) dentro de la poligonal de Centro de Población. 4. Implementación del Incentivos fiscales y descuentos en el costo de las autorizaciones municipales para los proyectos de vivienda con uso mixtos que ocupe predios baldíos ubicados en el Centro histórico, barrio central o barrio suburbano. 5. Aplicación del instrumento denominado Pago por Desarrollo Atrasado para desincentivar la especulación y la proliferación de suelo subutilizado o baldío. 6. Implementación del Programa de regularización del pago del impuesto predial atrasado,	1. Operación continua del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV) ya instalado en el año 2023, órganos auxiliares deliberativos con representación de los sectores social, privado, académico y gubernamental. 2. Instalación y operación del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental (OMDUGA), herramienta orientada al estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales del municipio y sobre los nuevos modelos de políticas Urbanizadas y regionales y de gestión pública prevalecientes en Guerrero, encargada de proveer información oficial actualizada al Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano. 3. Instalación y operación de la Agencia de Desarrollo, órgano auxiliar deliberativo con representación de los sectores social, privado, académico y gubernamental. 4. Integración del Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU), plataforma municipal de información a cargo del Ayuntamiento, cuyo objeto es organizar, actualizar y difundir la información e indicadores
Est02	Estrategia Integral de Mitigación de Riesgos y Control del Dengue en Áreas Vulnerables.		
Est03	Estrategia Integral para la Gestión Sostenible de Residuos Sólidos Urbanos.		
Est04	Estrategia Integral para la Conservación y Restauración de la Cuenca y sus Servicios Ecosistémicos		
Est05	Estrategia para la Reducción de Vulnerabilidad en la Producción Forrajera y Ganadera Extensiva		
Est06	Estrategia para la Gestión Sostenible de Terrenos Agrícolas y la regulación de Quemas Agrícolas		
Est07	Estrategia para la Ordenación Territorial y Habitabilidad de Fraccionamientos Municipales		

Clave	Estrategia	Mecanismos e instrumentos de control	Mecanismos de seguimiento (Gobernanza)
Est08	Estrategia para la Regularización y Transformación Territorial Municipal.	incrementando el impuesto en aquellos inmuebles baldíos o subutilizados (menos del 15% de su superficie construida y techada). 7. Implementación del Programa de actualización catastral para identificar las construcciones no manifestadas y actualizar en su defecto el avalúo del inmueble y en consecuencia el impuesto predial correspondiente; así como para ampliar la base recaudatoria, incorporando a los inmuebles que no se encuentran registrados en el Catastro Municipal.	sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano. Éste estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio. 5. Instalación y operación del Consejo Consultivo Municipal de protección del patrimonio cultural y natural (CCMPPCN). 6. Instalación y operación del Consejo Consultivo Municipal de Turismo (CCMT), cuyo objeto es formular y proponer de manera colegiada las estrategias y acciones de la Administración Pública Municipal para lograr el desarrollo integral y el buen desempeño de la actividad turística en el municipio. 7. Instalación y operación de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables (CADROC). 8. Instalación y operación del Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables (CTDROC). 9. Operación del Comité de Obras Públicas y sus Servicios (COPS), órgano auxiliar que evalúa y en su caso aprueba los anteproyectos y proyectos ejecutivos de las obras públicas o servicios relacionados con las mismas que se pretendan ejecutar por la administración pública (por el personal adscrito al Ayuntamiento) o mediante un tercero (previa licitación o asignación directa conforme a la normatividad vigente en la materia).
Est09	Estrategia para la Generación de Reserva Territorial para Desarrollo Urbano Apto.		
Est10	Estrategia para la Mejora de Infraestructura Urbana y Habitabilidad Municipal.		
Est11	Estrategia para la Gestión del Desarrollo Urbano y el pago de derechos por desarrollo.		
Est12	Estrategia para Mejorar Equipamientos y Servicios Urbanos.		
Est13	Estrategia para la Reducción de la Vulnerabilidad Social y Económica.		
Est14	Estrategia para la Conservación y Mejoramiento de las Localidades Rurales aledañas a las Zonas Mineras.		
Est15	Estrategia para el Fortalecimiento Educativo y Laboral de la Población Afrodescendiente.		
Est16	Estrategia para la Movilidad Urbana Segura y Diversificada.		
Est17	Estrategia para mejorar el transporte público y garantizar la inclusión de la población rural.		

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Instrumentación

Los instrumentos pueden cumplir varias funciones a la vez: de financiamiento, de planeación, de regulación, para adquisición de suelo o para el control y fomento de tal manera que la gestión pública cumpla con el propósito de organizar, planear, controlar y dirigir el funcionamiento y sostenibilidad del Plan Municipal de Desarrollo a través de diversos mecanismos y fuentes de financiamiento que le permitirán a la autoridad municipal ejecutar las acciones, proyectos, estudios, obras o programas e instrumentos planeados en el presente Plan Municipal. En el **ANEXO** se señalan a detalle los **instrumentos que permitirán dar cumplimiento a las estrategias y sus líneas de acción** correspondientes.

Pago por desarrollo adelantado

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

Para el pago de derechos por desarrollo adelantado, la idea es que cada municipio establezca el porcentaje de la valorización que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto, por ejemplo, si el periodo de ocupación del área urbanizable vigente es el correspondiente al corto plazo, se cobrará el 50% de la valorización para poder construir en una superficie perteneciente al mediano plazo y del 80% para poder construir en el área de largo plazo. La proporción aplicable dependerá, entre otros factores, de la gravedad del fenómeno expansivo y de especulación del suelo de cada ciudad. Es el municipio quien deberá establecer estos porcentajes.

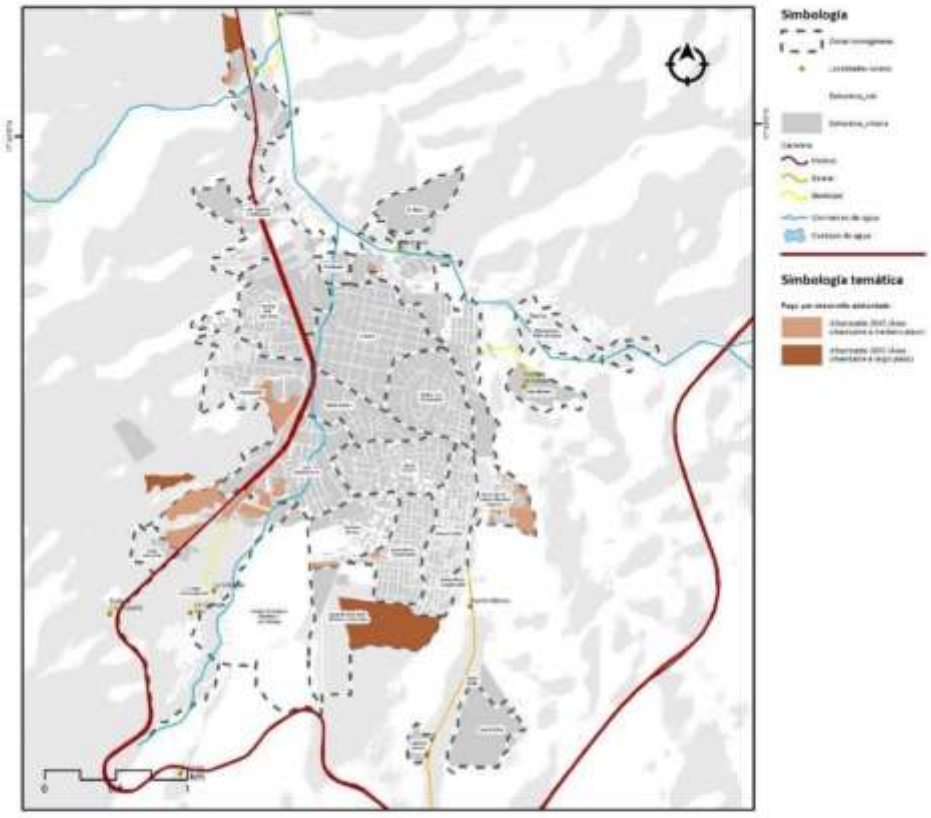
El resultado esperado es que el suelo previsto para los diferentes periodos de ocupación se incorpore en el orden y tiempo planteado, sin embargo, las personas propietarias que deseen desarrollar en áreas localizadas en un periodo de ocupación más adelantado, respecto al periodo vigente podrán hacerlo siempre que cumplan con el siguiente procedimiento:

- La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al municipio la autorización para el desarrollo urbano adelantado.
- Las personas interesadas en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano adelantado. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo entre el valor del aprovechamiento rural promedio de la zona y el uso que haya sido solicitado para su desarrollo.
- 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.
- Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano adelantado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios se establecerán en dichos instrumentos, así como en leyes municipales de hacienda y de ingresos.
- La persona interesada en adelantar el desarrollo deberá presentar dictamen estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local.
- El pago de la contraprestación por el adelanto del periodo de ocupación preferente no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo adelantado.
- El gobierno estatal y municipal 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 interesados la introducción de estos a satisfacción del municipio.
- La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano adelantado será de un año.

Aplicación del instrumento:	**Pago por desarrollo adelantado**
Ámbito de aplicación (Figura 55):	Todos los inmuebles baldíos identificados como áreas urbanizables cuyo propietario desea utilizarlo u ocuparlo antes de que inicie el periodo de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. **Nota 1:** Se entenderá como **inmueble ocupado**, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo). **Nota 2:** Se entenderá como **inmueble subutilizado,** a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

Aplicación del instrumento:	Pago por desarrollo adelantado
	Nota 3: 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 a los registros del Registro Agrario Nacional. Cabe señalar que 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 Ayuntamiento, 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.
Primera etapa (a corto plazo):	Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a mediano o largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el periodo de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
Segunda etapa (a mediano plazo):	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 presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
Tercera etapa (a largo plazo):	No aplica.
Tiempo de aplicación:	Aplicación 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.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Figura 55. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo adelantado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Pago por desarrollo atrasado

Este instrumento, de forma similar pero inversa, busca desincentivar la especulación y la proliferación de suelo subutilizado o baldío. Busca evitar que, por no poder utilizar suelo que ya está servido por infraestructura, se tenga que expandir la mancha urbana con los costos financieros y ambientales asociados a este crecimiento.

El propósito de este instrumento es asegurar que las áreas urbanizables sean ocupadas en el periodo previsto y desincentivar las estrategias que busquen evitar el riesgo de construir en las zonas periféricas y hacerlo una vez que éstas han sido dotadas de infraestructura y equipamientos. Al igual que para el desarrollo adelantado, se establecerán porcentajes dependiendo del número de periodos que se haya atrasado el desarrollo urbano.

Las personas propietarias 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:

- La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al municipio la autorización para el desarrollo urbano atrasado.
- 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;
- La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá de los periodos de atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente.
- Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano atrasado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios se establecerán en dichos instrumentos de planeación, así como en las leyes municipales de hacienda y de ingresos.
- 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.
- La persona interesada en desarrollar deberá presentar dictamen estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local.
- La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano atrasado será de un año.

La valuación del suelo no urbanizado (valor inicial) se hará en función de los rendimientos promedio actuales de las actividades rurales existentes en la superficie del periodo de ocupación preferente vigente en el mismo sector de la ciudad (método de capitalización).

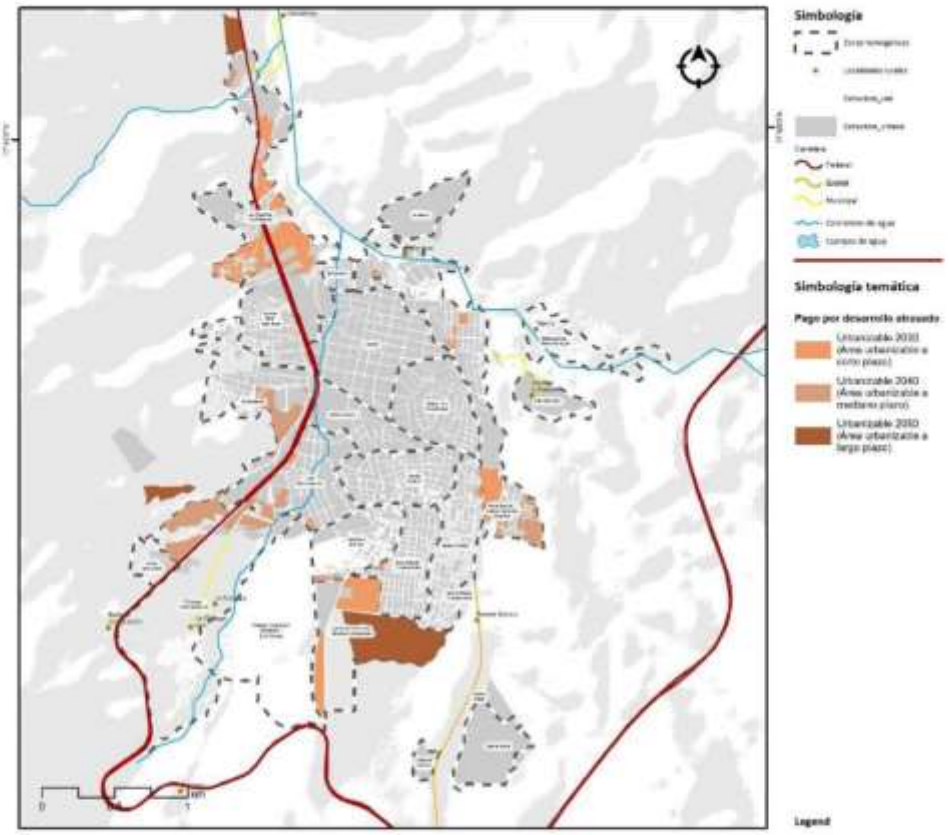
La estimación de la valorización deberá ser realizada por persona inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente de la entidad federativa.

El resultado de la estimación de valorización por desarrollo urbano adelantado y atrasado 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.

RESTRICCIÓN: 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". Sin embargo, si en un término de dos años, contados a partir de la publicación del presente instrumento de planeación, aquellos inmuebles que se encuentren todavía baldíos, no se hayan utilizado y no hayan solicitado sus respectivas autorizaciones ante el Ayuntamiento, 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.

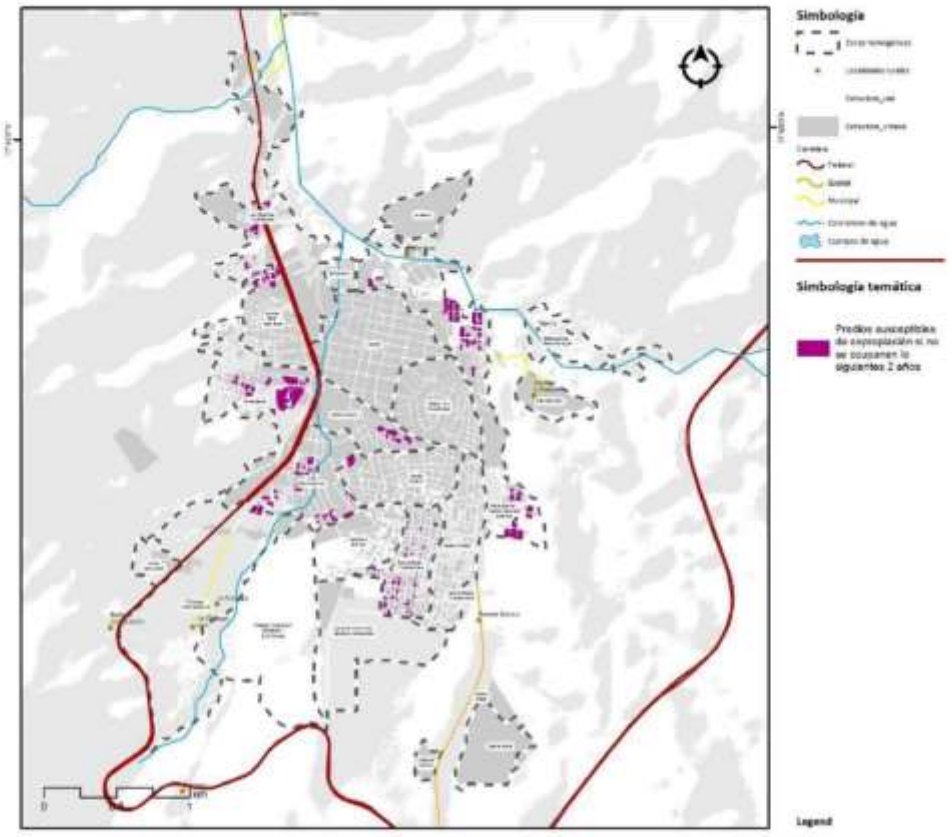
Aplicación del instrumento:	**Pago por desarrollo atrasado**
Ámbito de aplicación (Figura 56 y Figura 57):	• Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento asignado en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. • Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento asignado en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. • Todos los inmuebles baldíos o subutilizados, ubicados en áreas urbanizadas, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro de los siguientes 3 años, a partir de la publicación del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. **Nota 1:** Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo). **Nota 2:** Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo). **Nota 3:** Cabe señalar que 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 Ayuntamiento, 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.
Primera etapa (a corto plazo):	No aplica.
Segunda etapa (a mediano plazo):	• Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. • Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
Tercera etapa (a largo plazo):	• 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 al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano. • Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento a corto o mediano plazo, de acuerdo al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
Tiempo de aplicación:	Aplicación 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 presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Figura 56. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 57. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Venta de derechos de edificabilidad

Este instrumento busca, por un lado, garantizar el derecho de edificabilidad a los propietarios de terrenos; y por otro; que el municipio capture parte de la plusvalía del suelo urbano. Asimismo, asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad.

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

Este instrumento trabaja en coordinación con las normas establecidas para la zonificación secundaria; es decir:

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS);
- El coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB);
- El coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM);
- Número máximo de niveles permitidos y;
- De ser el caso, superficies de vivienda mínimas o máximas.

El instrumento funciona así:

La persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Municipio la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y hasta el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM).

La solicitud de utilización del coeficiente excedente se acompañará de:

- Croquis de localización del predio;
- Superficie asignada por Coeficiente de Utilización del Suelo Básico; y
- Superficie excedente solicitada;
- Estudios que sustenten la estimación de la valorización realizados por persona
- acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente;
- Licencia de uso del suelo o equivalente;
- Comprobante del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Las personas solicitantes pagarán al erario municipal, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingresos, para cada uno de los usos de suelo que se establezcan en los instrumentos de planeación correspondientes, una contraprestación por el aumento de derechos de edificabilidad para edificar por encima de la superficie resultante de la aplicación del coeficiente de utilización básico (CUSB) a la superficie del predio y sin que la construcción final exceda a la determinada por el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM). Los parámetros de CUSB y CUSM brindan un margen de flexibilidad dentro del cual cada promotor podrá elegir la superficie de construcción óptima para su proyecto. Es decir, no están obligados a aplicar por el total de potencial de edificabilidad disponible. Solo lo que sirva óptimamente a su proyecto, pero sin sobrepasar el máximo establecido por la normatividad.

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.

La estimación de la valorización producida por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será realizada por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente. Para brindar certeza a la autoridad y a la ciudadanía sobre el cálculo de la valorización es importante que ésta sea realizada por personas acreditadas como peritos valuadores.

El resultado de la estimación de valorización por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será verificado 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 persona acreditadas y registradas en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

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

$$MC = \left(Se / SCUSB \right) St \times Vu \times \% Dd$$

Donde:

MC: Monto de la contraprestación

St: Superficie del terreno expresada en m2

Se: Superficie excedente expresada en m2

SCUSB: Superficie resultante de la aplicación del CUS básico 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.

219

La autoridad municipal Los instrumentos de planeación que establezcan la zonificación secundaria y las leyes de ingresos municipales asignarán para cada uso y destino del suelo de la zonificación secundaria los porcentajes aplicables para el cálculo de la contraprestación por incremento de derechos de edificabilidad. La idea es que se cobre un porcentaje mayor a las actividades más rentables, como comercio, servicios y vivienda residencial, mientras que para los usos menos competitivos pero que se busca incentivar se establecerían porcentajes de cobro menores, incluso de 0% para equipamientos y vivienda social.

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

- 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; por ejemplo, un porcentaje de cobro de 40% de la valorización del suelo para usos comerciales puede ser adecuado para una ciudad pero inviable en otra. Es decir los porcentajes deben de reflejar la economía local del mercado inmobiliario.
- Se seguirá el principio de proporcionalidad para la asignación de porcentajes.
- 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.
- Los porcentajes se podrán modificar anualmente en las leyes de ingresos municipales con el fin de incentivar o desincentivar la inversión en las distintas zonas de la ciudad.

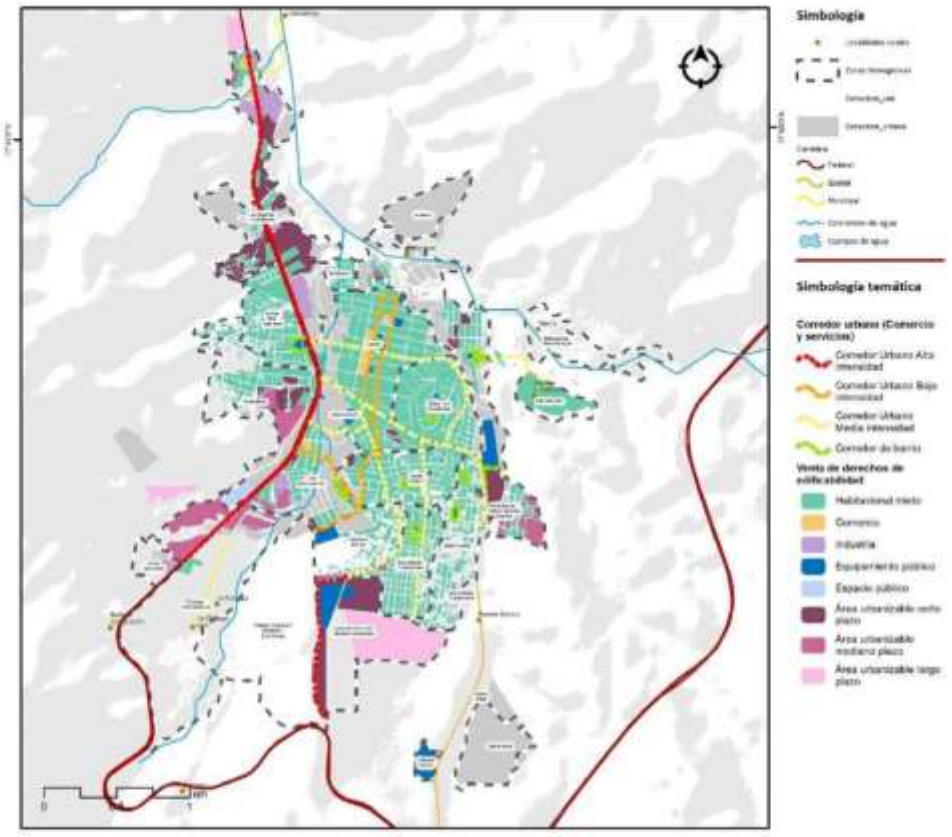
Las personas propietarias que pierdan superficie en sus predios por la introducción de nuevas vialidades o derechos de vía o por la existencia de áreas de protección ambiental dentro de sus propiedades, podrán conservar la totalidad de los derechos de edificabilidad que generaría el predio aún si no 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. El propósito de esta disposición es emplear los derechos de edificabilidad como una especie de compensación para quienes vean afectados sus derechos de propiedad por la introducción de infraestructuras que benefician a todos.

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 Coeficiente de Ocupación del Suelo aplicable al uso.

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

Aplicación del instrumento:	**Venta de derechos de edificabilidad**
Ámbito de aplicación (Figura 58):	Todos los inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, que se encuentren dentro las áreas urbanizadas, áreas urbanizables, y en las áreas no urbanizables agropecuarias. **Nota 1:** Se entenderá como **inmueble ocupado**, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo). **Nota 2:** Se entenderá como **inmueble subutilizado,** a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo). **Nota 3:** Cabe señalar que 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 Ayuntamiento, 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.
Primera etapa (a corto plazo):	Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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.
Tercera etapa (a largo plazo):	Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente hasta alcanzar el CUS MÁXIMO asignado al uso de suelo asignado al inmueble en el presente PMDU cuando entre en vigencia.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Figura 58. Ámbito de aplicación del instrumento Venta de derechos de edificabilidad.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Zonificación incentivada

La zonificación incentivada es un área de uso como cualquier otra de la tabla de usos, pero que no está vinculada a un área o localización especial. Es una zonificación que se mantiene "virtual" hasta que los propietarios la solicitan y entonces se vincula a las normas definidas para una zona específica y a las condiciones de su aplicación.

Tiene varias ventajas, en primer lugar, preconcibe esquemas de desarrollos integrales y deseables pero que no necesariamente tienen que estar vinculados con un espacio en particular, lo que limitaría sus posibilidades de implementación en la ciudad. Casos típicos son equipamientos tales como salud, educación, vivienda asequible, deporte, espacio público y servicios social entre los más importantes.

Además, así no se tienen que fijar por adelantado algunos tipos de usos que pueden ser muy redituables, pero al mismo tiempo muy impactantes, con lo que se logra igualdad pues habrá una gama de propietarios más amplia que podrá solicitar su aplicación, reduciéndose la especulación y favoreciendo a los propietarios que realmente van a ejecutar el desarrollo.

El esquema en general funcionaría otorgando beneficios a los propietarios y desarrolladores a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad en los usos típicos arriba mencionados.

En el caso de este PMDU, se propone que un desarrollador puede solicitar la zonificación incentivada, mediante la cual puede obtener toda la capacidad de edificabilidad que dicta la normatividad vigente en términos de CUS máximo, si a cambio dona un porcentaje del predio para equipamiento o desarrolla como parte de la obra, facilidades de carácter social.

En el caso de un porcentaje de donación, este deberá ser adicional a las obligaciones ya de por sí definidas por las regulaciones locales, y deberá ser definido por las autoridades municipales según el uso social requerido. Si se trata de un equipamiento específico se deberá llegar a un acuerdo por él se establezca el tipo, calidad y tamaño de construcción esperada, el plazo en el que deberá ser completada y la donación de la propiedad a la autoridad local para su operación. En el caso de vivienda se podrá especificar un porcentaje de unidades que deberá ser destinado para vivienda asequible.

Se trata a final de cuentas de un esquema de administración de derechos de desarrollo, en lugar de que estos se otorguen gratuita y discrecionalmente, generando inequidad entre los propietarios y no capturando el municipio la plusvalía o valor social, al menos una parte se otorgan a cambio de una acción de beneficio público, es decir, hay una contraprestación por el aumento en los derechos de desarrollo.

Para su funcionamiento, se debe establecer explícitamente el objetivo de los incentivos, el cual además debe ser compatible con el programa de desarrollo. También debe señalarse claramente el tipo de contraprestación que se espera de los propietarios o inversionistas, por ejemplo, áreas libres, vivienda social, equipamiento, etc.

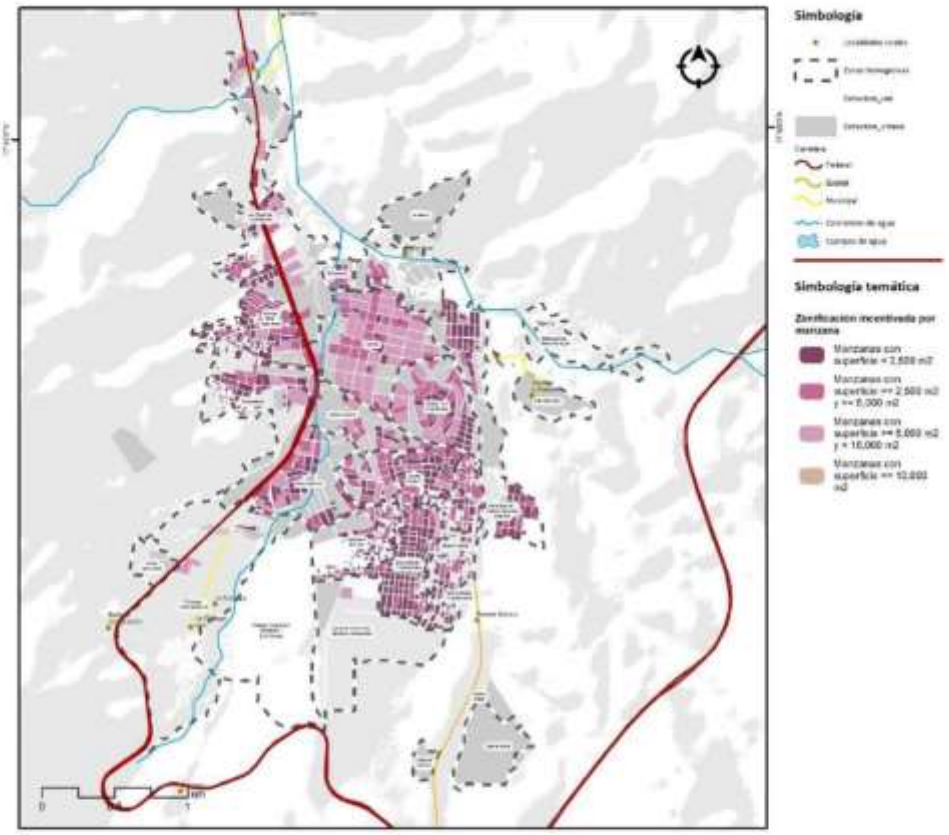
El Ayuntamiento implementará los siguientes programas de fomento a la producción de vivienda de interés social con usos mixtos, que podrán hacer uso del presente instrumento:

- Programa de fomento de condominios verticales habitacionales mixtos (predios cuya superficie es menor a 2,500 m2). (Artículo 32, fracción I de la Ley Número 557).
- Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos (condominios verticales u horizontales y fraccionamientos de interés social en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 2,500 m2).
- Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos (fraccionamientos populares de urbanización progresiva en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m2).
- Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda mixtos (fraccionamientos residenciales turísticos en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m2).

EXCEPCIÓN: En el caso de predios menores a 5,000 m2, cuando se trate de fraccionamientos de interés social, la donación se realizará al Ayuntamiento, de manera pecuniaria, equivalente al 10% del inmueble según avalúo comercial que se presente por parte del solicitante del proyecto, recursos monetarios que se integrarán a un fideicomiso destinado únicamente para la adquisición de reserva territorial. El mismo caso aplicará a los condominios horizontales o verticales que pretendan desarrollarse en predios menores a 5,000 m2, independientemente del tipo de condominio que se trate.

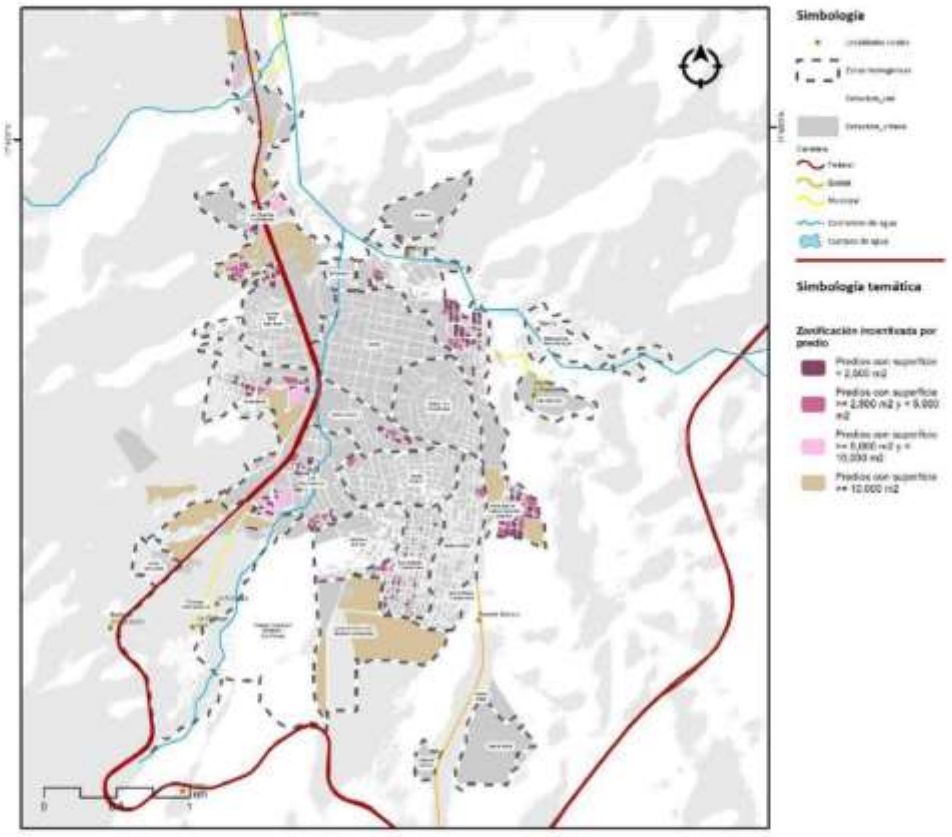
Aplicación del instrumento:	Zonificación incentivada
Ámbito de aplicación (Figura 59, Figura 60 y Figura 61):	Áreas urbanizadas y áreas urbanizables.
Primera etapa (a corto plazo):	Inmuebles cuya superficie es menor a 2,500 m2, ubicados en zonas urbanizadas o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado "Zona programada (Habitacional mixto)." Inmuebles cuya superficie es mayor a 2,500 m2, ubicados en zonas urbanizadas o urbanizables (horizonte a corto plazo); o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado "Zona especial para vivienda de interés social". Cabe señalar que 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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. Inmuebles cuyas edificaciones estén muy deterioradas y que por seguridad de las personas, no sea posible su remodelación, sino su demolición de acuerdo a la opinión técnica de Protección Civil Municipal y al dictamen técnico respectivo del INAH (en caso de tratarse de un inmueble catalogado). Dichos predios se considerarán como susceptibles para desarrollar proyectos integrales (habitacional y usos mixtos), que dependiendo de su superficie podrá desarrollar alguna modalidad de la propiedad prevista en la normatividad: condominio o fraccionamiento, donde predomine la vivienda de interés social combinada con usos mixtos.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a mediano plazo) 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. Cabe señalar que 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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.
Tercera etapa (a largo plazo):	Inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a largo plazo) 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. Cabe señalar que 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente hasta el agotamiento del suelo vacante 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 y urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Figura 59. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



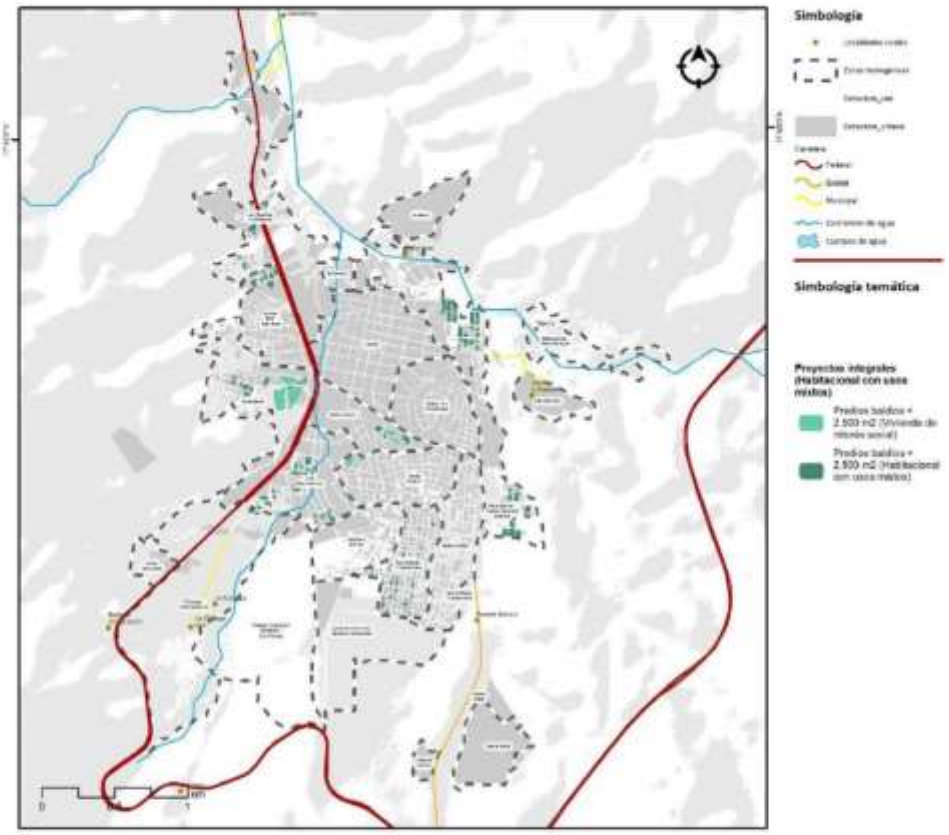
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 60. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Figura 61. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo

Este instrumento busca desincentivar la incorporación de suelo ejidal al suelo urbano de manera irregular. En esencia se busca que el suelo ejidal o propiedad social se incorpore al suelo urbano mediante un procedimiento legal y registrado. Es decir, que **la certeza legal sea el mecanismo dominante de todo proceso** de incorporación del suelo ejidal al suelo para desarrollo, de conformidad con lo señalado en los artículos 87, 88 y 89 de la Ley Agraria.

Existen algunas 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 más adelante.

a. El desarrollo urbano asociado a la propiedad social (El ejido y la comunidad) en el estado de Guerrero, se basa en relaciones sociales cercanas, que representan confianza social. De lo cual la enajenación de ejidos y/o fracciones de parcelas ejidales es una modalidad que ha fomentado el desarrollo no planeado de espacios de territorio cercanos de los centros urbanos, dónde se fracciona el "derecho del CERTIFICADO DE DERECHOS parcelarios, como un proceso legal para la compra-venta de fracciones de terreno. Aquí es importante destacar que la propiedad ejidal se

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

b. El Código penal para el estado libre y soberano de Guerrero. Número 499 (CJPGRO). Particularidad aplicable: Capítulo VII Decomiso, objetos y productos del delito, considera esta acción en su Artículo 47 que dice:

> *Art. 47. Destino de los objetos decomisados ... "Tratándose de bienes inmuebles en el delito cometido por fraccionadores, 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 Registro Agrario Nacional (RAN), es decir la sesión de derechos parcelarios.

Considerando lo anterior, el Municipio solo podrá emitir una Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo a aquellos propietarios de tierra que se presume ejidal o comunal, que demuestren haber ejecutado el siguiente proceso:

a) Confirmar la existencia de certificado parcelario y que antes se haya realizado una sesión de derechos parcelarios mediante el comisariado ejidal: donde se debe avalar ser avecindado y reconocido por el núcleo ejidal (ósea, la persona o personas que vendieron).
b) Cotejar que el núcleo ejidal se encuentra debidamente registrado.
c) Solicitar proceso, mediante una primera asamblea de formalidades especiales: donde debe asistir el 75% del padrón ejidal.
d) Solicitar asistencia de la Procuraduría Agraria.
e) Solicitar la asistencia de un notario público.
f) Asistencia en las subsecuentes asambleas el 50% + 1 del padrón ejidal para la constatación del acto de seguimiento.
g) Cotejo con el catastro agrario ejidal.
h) Con los pasos anteriores, se adquiere un nuevo certificado parcelario como resultado de las asambleas.
i) Se lleva ese registro parcelario al RAN para solicitar lo cambien por un título de propiedad.
j) El RAN envía al IFREM para su registro ya como pequeña propiedad con capacidad de ser desarrollada, subdividir, ser vendida, etc.

227

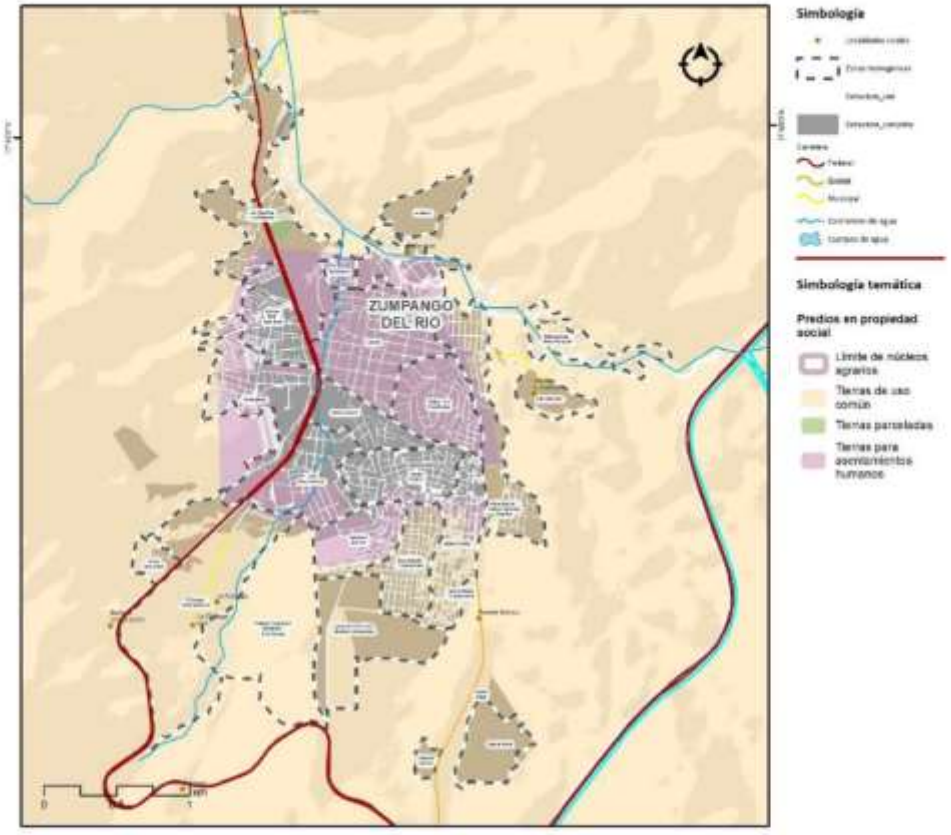
Para el éxito de este instrumento, el Municipio deberá de considerar estas otras acciones complementarias:

1. Socializar y comunicar que el ejido/comunidad como derecho, no se puede fraccionar o vender hasta haber sido desincorporado del régimen de propiedad social.
2. Que es importante acotarse a los principios fundamentales según la naturaleza jurídica del predio y avalar seguridad jurídica -posesión o propiedad-.
3. Generar alianza de monitoreo con el Registro Agrario Nacional y la Delegación Agraria Estatal para convalidar o dar aviso de cualquier procedimiento de autorización en materia de administración urbana con característica de ilegal y posterior a esta alianza apoyarse de la dependencia estatal encargada del desarrollo urbano para el cierre con el dictamen técnico urbano que corresponda.
4. 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 IBPS (Indicadores Básicos de la Propiedad Social).
5. 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.
6. 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.
7. Cotejar la viabilidad de desarrollo con Desarrollo Urbano Estatal, como acción complementaria de coincidencia de desarrollo (generando una evidencia procedimental).
8. Si el suelo en cuestión cumple con lo anterior y, en principio, puede ser desarrollado, aún así debe observar los periodos de desarrollo establecidos del PMDU vigente y observar las disposiciones y mecanismos establecidos para

la autorización de desarrollo urbano adelantado (explicado arriba). Aquí se asume que el suelo en cuestión está fuera del periodo de desarrollo adecuado.

Aplicación del instrumento:	**Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo**
Ámbito de aplicación (Figura 62):	Inmuebles registrados ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada en áreas urbanas o urbanizables en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
Primera etapa (a corto plazo):	Inmuebles ubicados en zonas urbanas y urbanizables (horizonte a corto plazo) ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, registrado ante el Registro Agrario Nacional. Modificación del Código Penal para el estado libre y soberano de Guerrero en su Capítulo VII, Artículo 47, sobre las atribuciones que únicamente tiene Desarrollo Urbano estatal para la regularización de procesos ilegales de fraccionadores, donde debiera citar a la representación agraria estatal y a las atribuciones del municipio como instancias corresponsables que intervienen en el proceso de regularización.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a mediano plazo) 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 Registro Agrario Nacional.
Tercera etapa (a largo plazo):	Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a largo plazo) 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 Registro Agrario Nacional.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente hasta el agotamiento del suelo vacante registrado ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada dentro de las áreas urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente en coordinación con el Gobierno del Estado y con el Instituto Nacional de Suelo Sustentable (INSUS).
Responsable de su evaluación y seguimiento:	Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Figura 62. Ámbito de aplicación del instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Gobernanza

En apego a los principios de la política pública de la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano protege el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio, se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con la legislación aplicable en la materia.

La Gobernanza consiste en propiciar los mecanismos que permitan la participación ciudadana, en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia. Derivado de lo anterior, las autoridades municipales promoverán la participación ciudadana y social, según corresponda, en al menos las siguientes materias:

I. La formulación, seguimiento y evaluación del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano, los atlas de riesgo y sus modificaciones, así como en aquellos mecanismos de planeación simplificada;
II. La supervisión del financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos;
III. El financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos;
IV. La ejecución de acciones y obras urbanas para la protección, mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales, indígenas y afromexicanas;
V. La protección del patrimonio histórico, cultural y natural de los centros de población;
VI. La preservación del ambiente en los centros de población;
VII. La prevención, control, atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población;
VIII. La participación en los procesos de los observatorios ciudadanos;
IX. Promover mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y los institutos y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de normas oficiales mexicanas, de los planes y programas vigentes.
X. Estimular la formación de asociaciones, comités o patronatos de carácter público, privado o mixto, cuyo propósito sea el desarrollo turístico del Municipio.
XI. Impulsar la creación de clubes y comités de la juventud, que promuevan su participación integral en asuntos del ámbito municipal.
XII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de la Ley Número 790 multicitada.

Corresponde al municipio promover la participación ciudadana y social en todas las etapas del proceso de ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano, metropolitano y de conurbaciones.

Para lograr una eficaz gobernanza, el municipio, establecerá los mecanismos y los instrumentos de carácter obligatorio que aseguren la acción coordinada institucional y la participación de la sociedad, para tal efecto la gestión del territorio se efectuará a través de las instancias siguientes:

1. Órganos deliberativos auxiliares
    a. Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación
    b. Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano
    c. Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda - Comité Técnico Ciudadano
    d. Consejo Consultivo Municipal para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural
    e. Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables
    f. Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables
    g. Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal
    h. El Consejo Consultivo de Turismo
    i. Consejo Consultivo Municipal de Turismo
    j. Comité de Obras Públicas y sus Servicios
    k. Subcomité de Participación Integral de las Mujeres
    l. Comités de Desarrollo Comunitario
2. Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano
3. Observatorio Estatal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental – Agencia de Desarrollo

Órganos deliberativos auxiliares.

Los órganos deliberativos auxiliares asegurarán la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y metropolitano, conforme al Sistema Municipal y Estatal de Planeación Democrática del desarrollo estatal previsto en el artículo 26 de la Constitución Federal, el estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural.

Funcionamiento:
Los ayuntamientos crearán y en su caso, apoyarán la operación de los consejos y las comisiones en su ámbito de competencia, en observancia al artículo 15 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

- El Consejo municipal, las comisiones y los comités técnicos ciudadanos, sesionarán de manera ordinaria por lo menos dos veces al año y de manera extraordinaria cuando sea necesario, en observancia al artículo 16 de la Ley Número 790 antes citada.
- La participación en el Consejo municipal, las comisiones, y los comités técnicos ciudadanos serán a título honorífico, por lo que sus integrantes no percibirán retribución o contraprestación alguna, en observancia al artículo 16 de la Ley Número 790 antes citada.
- Los acuerdos del Consejo municipal y de las comisiones, se publicarán en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en la gaceta municipal respectiva y se ejecutarán de conformidad con las atribuciones que la Ley Número 790 establece a las distintas instancias que lo integran, en observancia al artículo 17 de la Ley Número 790 antes citada.
- Será responsabilidad del Ayuntamiento respectivamente, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, proveer de información oportuna y veraz a los consejos y comisiones para el ejercicio de sus funciones. Las opiniones y recomendaciones de los consejos municipales y de las comisiones metropolitanas y de conurbación serán públicas y deberán estar disponibles en los medios oficiales de comunicación electrónica (la página electrónica del SMITU), en observancia al artículo 18 de la Ley Número 790 antes citada.
- Las ausencias del Secretario Municipal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, serán suplidas por el Director de Desarrollo Urbano Municipal o su equivalente, en observancia al artículo 27 de la Ley Número 790 antes mencionada.
- El Consejo municipal podrá designar un suplente por cada representante propietario, con conocimiento en la materia; asimismo, contará con un secretario técnico designado por los consejos y las comisiones a propuesta del presidente, en observancia al artículo 27 de la Ley Número 790 antes mencionada.
- El Consejo municipal y las comisiones metropolitanas y de conurbaciones, podrá invitar a las sesiones a los servidores públicos de la administración pública federal, estatal o municipal, a representantes de los órganos colegiados de profesionistas, asociaciones o agrupaciones del ámbito local, regional o estatal, que considere conveniente de acuerdo con los temas a tratar en cada sesión, quienes tendrán derecho a voz mas no a voto; así mismo, la sesión se instalará con el cincuenta por ciento más uno de sus miembros con derecho a voz y voto, en observancia al artículo 27 de la Ley Número 790 antes mencionada.
- Los mecanismos de carácter técnico a cargo del municipio, bajo la figura que corresponda, sesionarán por lo menos trimestralmente.
- Los instrumentos jurídicos, para su integración y funcionamiento, y su reglamento interior, estarán sujetos a lo señalado por la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y demás legislación aplicable.

231

Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación

En concordancia con lo establecido en el artículo 44 de la Ley Número 790 multicitada, para lograr una eficaz gobernanza metropolitana, el Estado y los municipios, deben establecer los mecanismos y los instrumentos de carácter obligatorio que aseguren la acción coordinada institucional y la participación de la sociedad. Para lograr lo anterior, la gestión de las zonas metropolitanas o conurbadas se efectuará a través de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, según corresponda, del Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano, las instancias que permitan la prestación de servicios públicos comunes y los mecanismos y fuentes de financiamiento de las acciones, programas e instrumentos de planeación metropolitanos.

En primera instancia, la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación intraestatal, deberá estar integrada de la siguiente manera:

I. El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, del Gobierno del Estado, quien la presidirá;

II. Los delegados federales:
   a) Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano;
   b) Secretaría de Comunicaciones y Transportes; y

c) Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

III. Los titulares de las Secretarías y organismos públicos descentralizados de la administración pública estatal siguientes:
a) Secretaría de Finanzas y Administración;
b) Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico;
c) Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
d) Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional;
e) Secretaría de Desarrollo Social;
f) Dirección General del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero;
g) Dirección General de la Comisión de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Guerrero;
h) Dirección General de la Comisión de Infraestructura Carretera y Aeroportuaria del Estado de Guerrero;
i) Dirección General de Transporte y Vialidad; y
j) Coordinación General de Fortalecimiento Municipal.

IV. Los presidentes municipales y el primer síndico de los ayuntamientos que integren la zona metropolitana o de conurbaciones, según corresponda.

La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, contará con un secretario técnico designado por la comisión a propuesta del presidente y podrá constituir subcomisiones o consejos integrados por igual número de representantes de los tres órdenes de gobierno.

Por cada representante propietario se designará un suplente, con conocimiento en la materia y las ausencias del Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, serán suplidas por el Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial; los presidentes municipales serán suplidos por el Director de Desarrollo Urbano del ayuntamiento o su equivalente. Para la validez de la sesión se requieren la asistencia del cincuenta por ciento más uno de sus miembros, teniendo el presidente voto de calidad en caso de empate.

220 Se podrá invitar a las sesiones a los servidores públicos de la administración pública federal, estatal o municipal, a representantes de los órganos colegiados de profesionistas, asociaciones o agrupaciones del ámbito local, regional o estatal que considere conveniente de acuerdo con los temas a tratar en cada sesión, quienes tendrán derecho a voz y no a voto.

Atribuciones de la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación

La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, tendrá las atribuciones de coordinar la formulación y aprobación de los programas metropolitanos, su gestión, evaluación y cumplimiento; asimismo, contribuirán al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano, metropolitano y de conurbación en condiciones de equidad y la recuperación de inversiones públicas y del incremento del valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y crecimiento urbano. La Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación, podrá contar con subcomisiones o consejos integrados por igual número de representantes de los tres órdenes de gobierno.

Aplicación del instrumento:	**Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación**
Ámbito de aplicación:	La Zona metropolitana o conurbada respectiva.
Primera etapa (a corto plazo):	Acciones programadas a corto plazo en el Programa de Zona Metropolitana o Conurbada respectiva.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Acciones programadas a mediano plazo en el Programa de Zona Metropolitana o Conurbada respectiva.
Tercera etapa (a largo plazo):	Acciones programadas a largo plazo en el Programa de Zona Metropolitana o Conurbada respectiva.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración estatal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	Observatorio Estatal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental y la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.

Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano

El Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano promoverá los procesos de consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas del ámbito metropolitano. Para su integración deberá considerarse la perspectiva de género y que al menos el 51% de sus integrantes pertenezcan a las instituciones académicas y expertos en la materia. Su estructura deberá incluir a los representantes de las siguientes instancias:

I. Los Delegados federales:
   a) Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; y
   b) Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

II. Los titulares de las Secretarías y organismos públicos descentralizados de la administración pública estatal siguientes:
   a) Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
   b) Secretaría de Finanzas y Administración;
   c) Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
   d) Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional;
   e) Secretaría de Desarrollo Social y
   f) Dirección General del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero.

III. Los presidentes municipales de los ayuntamientos que integren la zona metropolitana o de conurbaciones, según corresponda;

IV. Dos representantes de agrupaciones sociales legalmente constituidas, por cada municipio;

V. Un representante de una institución académica por cada municipio;

VI. Dos representantes de colegios de profesionistas afines a la materia por cada municipio; y

VII. Dos representantes expertos en la materia, por cada municipio.

Por cada representante propietario se designará un suplente, con conocimiento en la materia. Los integrantes del consejo elegirán a su presidente; asimismo, dicho consejo contará con un secretario técnico designado por el consejo a propuesta del presidente. Para la validez de la sesión se requieren la asistencia del cincuenta por ciento más uno de sus miembros, teniendo el presidente voto de calidad en caso de empate.

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda es instancia de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana. El CMDUV estará integrado de la siguiente manera:

I. El titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del ayuntamiento o su equivalente, sin perjuicio de la denominación y rango jerárquico que el Ayuntamiento establezca, quien lo presidirá;
II. Los titulares de las Direcciones, Secretarías y Organismos públicos descentralizados de la administración pública estatal siguientes:
   a. Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial;
   b. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
   c. Secretaría de Protección Civil;
   d. Secretaría de Desarrollo Social;
   e. Dirección General del Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero;
   f. Dirección General de Transporte y Vialidad;
III. Los titulares de las Dependencias y Organismos públicos descentralizados de la administración pública municipal, así como los integrantes del Ayuntamiento que se indican o sus equivalentes, sin perjuicio de la denominación y rango jerárquico que el Ayuntamiento establezca:
   a) Secretario del Ayuntamiento;
   b) Dirección de Administración y Finanzas;
   c) Dirección de Desarrollo Económico;
   d) Dirección de Medio Ambiente y Recursos Naturales;
   e) Dirección de Ganadería y Desarrollo Rural;
   f) Dirección de Planeación;
   g) Dirección de Protección Civil;
   h) Dirección de Turismo;

i) Dirección de Cultura;
j) Dirección de Desarrollo Social;
k) Dirección de Vivienda;
l) Dirección de Tránsito y Vialidad;
m) Dirección de la Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento;
n) El Primer Síndico;
o) El Regidor que presida la Comisión de Desarrollo Urbano;
p) Dos representantes de las Delegaciones Municipales;
q) Un representante del Consejo Consultivo de Comisarios Municipales;
r) Un representante del Consejo Consultivo de Presidentes o Comisarios Ejidales o Bienes Comunales;
s) Dos representantes de instituciones académicas;
t) Dos representantes de organismos gremiales;
u) Dos representantes de organismos del sector privado;
v) Dos representantes de organismos de la sociedad civil; y
w) Un Secretario Técnico, designado por el Presidente del Consejo.

Por cada representante propietario se designará un suplente, con conocimiento en la materia. Lo anterior de conformidad con el artículo 26 de la Ley Número 790 antes mencionada.

Atribuciones del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda tendrá las atribuciones siguientes:

I. Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano, metropolitano, de conurbaciones y vivienda que elabore el ayuntamiento, así como la planeación regional que elabore la entidad, cuando en éstos afecte su territorio;
II. Promover e impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior;
III. Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas municipales de la materia;
IV. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública;
V. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios, modificaciones a los instrumentos técnicos de planeación y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, desarrollo metropolitano y vivienda;
VI. Evaluar y emitir recomendaciones de los resultados de las estrategias, políticas públicas, programas, acciones, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia;
VII. Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados nacionales e internacionales en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, desarrollo metropolitano y vivienda;
VIII. Proponer a la autoridad municipal la realización de estudios, proyectos e investigaciones en la materia;
IX. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;
X. Promover la celebración de convenios de colaboración y coordinación con dependencias o entidades de la administración pública federal o estatal, otras entidades federativas, municipios, así como organismos públicos, privados, nacionales e internacionales, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;
XI. 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;
XII. Integrar las comisiones y grupos de trabajo, que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;
XIII. 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;
XIV. Expedir su reglamento interno, debiendo contar con la asistencia legal de los grupos organizados de abogados debidamente registrados; y
XV. Establecer los mecanismos de evaluación del cumplimiento de la agenda de trabajo de los consejos
XVI. Poner a consulta el proyecto de estrategia estatal de ordenamiento territorial cuando ésta sea entregada por el gobierno estatal.
XVII. Opinar respecto al proyecto de Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
XVIII. Opinar respecto a la fundación de nuevos Centros de Población.
XIX. Las demás que les señale la Ley Número 790 y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Comité Técnico Ciudadano.

El Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, se conformará de manera amplia con representación de los colegios de profesionistas, instituciones de nivel superior, instituciones académicas, cámaras

empresariales, asociaciones o agrupaciones del ámbito local y regional, de conformidad con el artículo 27 de la Ley Número 790 antes mencionada.

Aplicación del instrumento:	**Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda**
Ámbito de aplicación:	Todo el municipio.
Primera etapa (a corto plazo):	Acciones programadas a corto plazo en el presente PMDU.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Acciones programadas a mediano plazo en el presente PMDU.
Tercera etapa (a largo plazo):	Acciones programadas a largo plazo en el presente PMDU.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración municipal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	H. Cabildo Municipal con el apoyo del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

Consejo Consultivo Municipal de Protección del Patrimonio Cultural y Natural

Autoridad en materia del patrimonio cultural, natural y mixto en el ámbito de sus competencias, conforme a los previsto por la Ley Orgánica del Municipio Libre y los ordenamientos legales, cuyos integrantes podrán rendir opinión sobre las diversas materias de la administración pública que le confieran las leyes y los asuntos y cuestiones que le remita con tal propósito el Ayuntamiento, en observancia a los señalado en el artículo 18, fracción XV y al artículo 42 de la Ley Número 444 antes mencionada.

El Consejo Consultivo Municipal se constituirá en funciones de protección del patrimonio, cuando así se requiera por la naturaleza del asunto puesto a su consideración, invitando a sus sesiones, con derecho a voz derecho pero sin voto, a las personas siguientes:

I. El regidor de Cultura del municipio;
II. El regidor de medio ambiente del municipio;
III. El Director de Cultura o su equivalente;
IV. El Coordinador de la Casa de la Cultura o su equivalente;
V. El Director de Medio Ambiente del municipio, o su equivalente;
VI. El Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o su equivalente.
VII. Especialistas en la materia o ciudadanos que se hayan destacado por su actividad en pro de la cultura o del medio ambiente en el municipio.

Atribuciones del Municipio en materia de protección del patrimonio cultural y natural

Los consejos consultivos municipales en funciones de protección del patrimonio, tendrán las siguientes atribuciones:

I. Participar activamente en la toma de decisiones respecto al uso y destino, salvaguarda, conservación, fomento, difusión y resguardo de los bienes culturales y naturales del municipio;
II. Proponer a la SECULTURA o la SEMAREN o a ambas según sea el caso, de oficio o a petición de parte, la emisión de la declaratoria para que un bien o sitio del Municipio sea reconocido como patrimonio del Estado; y emitir opinión sobre las declaratorias que competan a su Municipio, que le soliciten los comités técnicos de la SECULTURA y/o la SEMAREN;
III. Formular y dar seguimiento a planes, programas, proyectos y presupuestos para el reconocimiento, protección, conservación, revitalización, uso adecuado, consolidación y difusión del patrimonio cultural, natural y mixto municipal;
IV. Proponer la declaración de los bienes patrimoniales culturales, naturales y mixtos municipales;
V. Contribuir a la integración del inventario, catálogo y registro del Patrimonio Cultural y Natural del Estado en coordinación con la SECULTURA y la SEMAREN;
VI. Solicitar asesoría a los comités técnicos de la SECULTURA y/o la SEMAREN, para el mejor cumplimiento de la Ley Número 744;
VII. Promover y coadyuvar acciones para el establecimiento de convenios de colaboración con instancias públicas o privadas, para el cumplimiento del objeto de la Ley Número 744;
VIII. Proponer las bases para autorizar las actividades comerciales y de servicios en torno al patrimonio cultural, natural y mixto municipal en los términos que dispone la Ley Número 444 y su reglamento;
IX. Gestionar recursos ante organismos nacionales e internacionales, públicos o privados, para financiar programas y proyectos de patrimonio cultural, natural y mixto municipales;
X. Proponer proyectos y programas de conservación del patrimonio cultural, natural y mixto del municipio y vigilar la aplicación de los recursos asignados a éstos;

XI. Presentar o, en su caso, validar iniciativas de creación o reforma del Reglamento Municipal de Protección al Patrimonio Cultural y Natural;
XII. Presentar o, en su caso, validar iniciativas de creación o reforma del Reglamento Municipal de Nomenclaturas, en coordinación con el área municipal correspondiente;
XIII. Emitir opinión con base a la terna que le envíe el área municipal correspondiente, acerca de las nomenclaturas de los bienes del municipio, teniendo como soporte hechos o personas de alto significado para la ciudadanía que hayan influido en el desarrollo del municipio, y presentar al cabildo su resolución razonada, de conformidad con el artículo 118 de la Ley Número 444, donde se especifica el Procedimiento para la nomenclatura de los bienes del Municipio;
XIV. Opinar respecto a las solicitudes de Declaratoria de Patrimonio Natural o Mixto del Estado y de la Humanidad, turnarlas para su análisis y emisión del dictamen correspondiente al Comité Técnico para la Protección del Patrimonio Natural, previa su validación por el Consejo Consultivo de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Desarrollo Sustentable.
XV. Establecer las medidas necesarias para la promoción, estímulo, fomento, investigación y difusión de las Ferias o festividades populares como un factor de integración, identidad y desarrollo cultural de la población de la entidad.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 37 de la Ley Número 444 antes citada, los Ayuntamientos tienen las siguientes atribuciones:

I. Proponer a la Comisión Ejecutiva, con la opinión positiva del Consejo Consultivo Municipal, declaratorias de patrimonio del Estado o universal, de bienes o sitios que se encuentren dentro de su territorio;
II. Declarar patrimonio del municipio, con la opinión positiva del Consejo Consultivo Municipal, los bienes, zonas y sitios culturales, naturales o mixtos de su demarcación territorial que cumplan con los requisitos para ser declarados como tales;
III. Incorporar al Consejo Consultivo Municipal, la participación de expertos en historia, artistas, investigadores, cronistas y ciudadanos comprometidos con la preservación del patrimonio cultural, natural y mixto;
IV. Promover y procurar recursos para la preservación, conservación, fomento y difusión del patrimonio de su respectivo municipio;
V. Celebrar acuerdos y convenios de colaboración con la federación, el Estado y otros municipios, para preservar, investigar, difundir, proteger, restaurar y poner en valor los bienes o sitios del patrimonio cultural, natural y mixto;
VI. Crear y desarrollar un programa municipal de preservación, conservación, fomento y difusión del patrimonio propio, del Estado y de la humanidad;
VII. Aprobar y aplicar el Programa Municipal de Conservación y Difusión del Patrimonio;
VIII. Realizar el inventario de bienes o sitios considerados como patrimonio que se encuentren dentro de su jurisdicción para su catalogación y registro;
IX. Promover la formación y desarrollo de asociaciones civiles, comisiones vecinales, patronatos, fundaciones, fideicomisos, como órganos auxiliares para promover la conservación y custodia del patrimonio;
X. Establecer estímulos fiscales para los propietarios de bienes, zonas o sitios que estén declarados patrimonio de los municipios, del Estado y de la humanidad; siempre y cuando cumplan con lo estipulado en la Ley Número 444, con el fin de que sean conservados y en su caso, restaurados;
XI. Ejecutar las resoluciones de la Comisión Ejecutiva o del Consejo Consultivo Municipal en funciones de protección del patrimonio, relativos a la clausura de las industrias o comercios que se establezcan en zonas consideradas patrimonio cultural, natural o mixto, sin contar o contraviniendo con la autorización respectiva;
XII. Supervisar que las obras no pongan en riesgo la conservación, salvaguarda o contaminen visualmente un bien o sitio considerado patrimonio, procurando que quede oculta la existencia de líneas o hilos telegráficos, telefónicos o conductores eléctricos, transformadores, postes, antenas, tinacos o depósitos de agua;
XIII. Expedir licencias, permisos o autorizaciones a los particulares que pretendan realizar cualquier intervención en los términos de la Ley Número 444 sobre los bienes inmuebles o sitios declarados patrimonio, así como a las zonas colindantes de éstos, previa aprobación del Consejo Consultivo Municipal en funciones de protección del patrimonio o en su caso de la Comisión Ejecutiva;
XIV. Ordenar el retiro, demolición o modificación de construcciones, inclusive anuncios, avisos, carteles, templetes, instalaciones diversas o cualesquiera otras, que afecten o pongan en riesgo un bien o sitio declarado patrimonio; en su caso realizar dichos trabajos a costa del propio infractor cuando éste sea acreedor a esa sanción y se niegue a realizarlos;
XV. Gestionar la creación y coadyuvar con el mantenimiento de Casas de la Cultura, industrias culturales, fábricas de artes y oficios y centros de recreación y cultura orientados a la protección, fomento y difusión del patrimonio de los municipios, del Estado y de la humanidad;
XVI. Otorgar reconocimiento, estímulo y apoyo, previa aprobación del Consejo Consultivo Municipal en funciones de protección del patrimonio, a personas que se hayan destacado en la protección, fomento y difusión del patrimonio de los municipios, del Estado y de la humanidad; y
XVII. El Ayuntamiento elaborará el Programa Municipal de Conservación correspondiente al ámbito de su competencia, que abarcará los sitios, las zonas y bienes del patrimonio del municipio, mismo que someterá a la validación del Consejo Consultivo Municipal, antes de su aprobación por el cabildo.

Aplicación del instrumento:	Consejo Consultivo Municipal de Protección del Patrimonio Cultural y Natural
Ámbito de aplicación:	Todo el municipio.
Primera etapa (a corto plazo):	Acciones en los Barrios históricos y en el Centro Histórico de la cabecera municipal y en áreas naturales no urbanizables contiguas a la cabecera municipal.
Segundo etapa (a mediano plazo):	Acciones en los Barrios históricos y en el Centro Histórico de las localidades urbanas y rurales del municipio y en áreas naturales no urbanizables contiguas a las localidades urbanas y rurales.
Tercera etapa (a largo plazo):	Acciones en Áreas naturales no urbanizables.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración municipal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Cultura o su equivalente y Dirección de Medio Ambiente o su equivalente en coordinación con el Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	H. Cabildo Municipal con el apoyo del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables

De conformidad con el artículo 2, fracción X y 54 del Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero, con la finalidad de integrar un Registro Estatal de trámites de licencias, los Ayuntamientos que no cuenten con la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra, deberán enviar al órgano competente del Gobierno del Estado, cada fin de mes, una relación acompañada de una fotocopia de cada solicitud de licencia de construcción y de uso del suelo, en los casos señalados en el Artículo 53, fracción I y II, del Reglamento antes mencionado. Los Ayuntamientos deberán revisar la documentación recibida para estos casos y tendrán un plazo de 5 días para otorgar la licencia de construcción y uso del suelo, previo pago de los derechos correspondientes. En tanto no se instale la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, el Ayuntamiento deberá dar cumplimiento a lo señalado en los artículos 48 y del Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero.

No obstante lo anterior, este Programa Municipal de Desarrollo Urbano propone se instale la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, cuyo objeto será la aplicación del Reglamento de Construcción para los municipios del Estado de Guerrero o el Reglamento de Construcción del municipio (en caso de publicarse de manera posterior a la publicación del presente Plan Municipal de Desarrollo). Para ello se propone que dicha Comisión esté integrada de la siguiente manera:

I. Director de Desarrollo Urbano o su equivalente, quien presidirá la Comisión.
II. Director de Obras Públicas o su equivalente, quien tendrá voto de calidad en caso de empate.
III. Por un representante de cada uno de los Colegios y Cámaras siguientes, a invitación del Ayuntamiento:
    a) Colegio de Arquitectos de Guerrero, A.C.
    b) Colegio de Ingenieros Civiles de Guerrero; A.C.
    c) Colegio de Ingenieros Arquitectos del Estado de Guerrero, A.C.
    d) Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas del Estado de Guerrero.
    e) Cámara Nacional de la Industria de la Construcción en el Estado.

Todos los miembros de la Comisión, deberán tener registro Estatal o Municipal de Director Responsable de Obra o Corresponsable.

En el mes de Octubre de cada año, el Ayuntamiento solicitará a cada uno de los Colegios y Cámaras referidas, una terna con los nombres de los candidatos para representarlos, de la que elegirá al propietario y a su suplente, el que deberá reunir las mismas condiciones que aquel.

Atribuciones de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables

La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables tendrá las siguientes atribuciones:

I. Verificar que los aspirantes a obtener o refrendar el registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable, cumplan con los requisitos establecidos en los Artículos 42 y 46 de este Reglamento.
II. Otorgar el registro respectivo a las personas que hayan cumplido con lo establecido en los preceptos señalados en la fracción anterior.

III. Llevar un registro de las licencias de construcción concedidas a cada Director Responsable de Obra y Corresponsable, y enviar una copia trimestral a cada uno de los Colegios que integran la Comisión.
IV. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, cuando les sea solicitado por las autoridades de los Ayuntamientos.
V. Vigilar, cuando lo considere conveniente la actuación de los Directores Responsables de Obra durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales hayan sido extendido su responsiva, para lo cual se podrá auxiliar de las unidades administrativas y órganos desconcentrados del Ayuntamiento correspondiente a la materia.
VI. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra, deberá expedir el manual de funcionamiento interno, en un plazo no mayor de 90 días, a partir de su formal constitución, y deberá ser aprobado por los Ayuntamientos en lo conducente. Contemplará el procedimiento de admisión de los aspirantes a Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, así como la remoción y sanción de los mismos, de acuerdo al reglamento de Construcciones, así como las propuestas de sustitución de sus miembros, y el procedimiento a seguir en caso de renuncias, incapacidad, fallecimiento y el carácter rotatorio de la Presidencia de la Comisión.

Aplicación del instrumento:	**Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables y Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables**
Ámbito de aplicación:	Todo el municipio.
Primera etapa (a corto plazo):	Evaluación de obras privadas, ubicadas en la cabecera municipal, localidades urbanas y rurales, y en las áreas no urbanizables, cuya licencia de construcción se otorgó a cada D.R.O. y/o Corresponsable registrado ante el Ayuntamiento.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Evaluación de obras privadas, ubicadas en la cabecera municipal, localidades urbanas y rurales, y en las áreas no urbanizables, cuya licencia de construcción se otorgó a cada D.R.O. y/o Corresponsable registrado ante el Ayuntamiento.
Tercera etapa (a largo plazo):	Evaluación de obras privadas, ubicadas en la cabecera municipal, localidades urbanas y rurales, y en las áreas no urbanizables, cuya licencia de construcción se otorgó a cada D.R.O. y/o Corresponsable registrado ante el Ayuntamiento.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración municipal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	H. Cabildo Municipal con el apoyo del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables

La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables contará con un Comité Técnico, el cual estará integrado por profesionales de reconocida experiencia y capacidad técnica, designados por la Comisión, a propuesta de los Colegios de profesionistas en la materia. Al momento de ser creada la Comisión, quienes la integren por primera vez adquirirán la categoría de Corresponsables de Obra y los posteriores deberán tener esa calidad, como requisito para integrarla.

El Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables deberá integrarse de la siguiente manera:

- Un representante de cada uno de los Colegios que integran la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, con sus respectivos suplentes.
- Un representante del Ayuntamiento con su respectivo suplente.

Condicionantes para ser integrante del Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables:
Todos los miembros del Comité Técnico, deberán tener registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable. En el mes de octubre de cada 2 años, el Ayuntamiento solicitará a cada uno de los Colegios y Cámaras referidas, una terna con los nombres de los candidatos para representarlos, de la que elegirá al propietario y a su suplente, el que deberá reunir las mismas condiciones que el titular.

Funcionamiento del Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables

- Las sesiones de Comité serán válidas cuando asistan por lo menos el 50% de los representantes de los Colegios y uno del Ayuntamiento.
- El Comité, evaluará los conocimientos a que se refiere la fracción II del Artículo 42 y la fracción II del Artículo 46 del Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero, de los aspirantes y refrendantes de Director

Responsable de Obra y/o Corresponsable, debiendo emitir el dictamen correspondiente y enviarlo a la Comisión, para los efectos conducentes.

- Cada dos años se sustituirán los miembros de cada Comité, por los que seleccionen los Colegios.
- El Ayuntamiento deberá expedir el Manual de Funcionamiento del Comité, en un plazo no mayor de 90 días a partir de su constitución, mismo que contemplará el procedimiento de evaluación de los aspirantes y refrendantes a Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, las propuestas de remoción de sus miembros, el procedimiento a seguir en los casos de renuncia o fallecimiento y el carácter rotatorio de la Presidencia del Comité. Dicho manual, deberá publicarse en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Consejo Consultivo Municipal de Turismo

Los Consejos Consultivos Municipales de Turismo se instituyen en los municipios con vocación turística del estado y tendrán por objeto formular y proponer de manera colegiada las estrategias y acciones de la Administración Pública Municipal para lograr el desarrollo integral y el buen desempeño de la actividad turística en el municipio, de conformidad con el artículo 16 de la Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero y con los artículos del 11 al 14 del Reglamento de la Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero.

Los Consejos Municipales de Turismo serán presididos por el presidente municipal y estarán integrados por los funcionarios y ciudadanos que cada Cabildo determine, conforme a lo que establezcan las disposiciones reglamentarias. Podrán ser invitadas a participar en sus deliberaciones: las instituciones y entidades públicas, estatales y federales, privadas y sociales, que se determine, así como los representantes locales de los prestadores de servicios y de los trabajadores del ramo y demás personas relacionadas con el turismo, quienes participarán únicamente con derecho a voz. Cada Consejo Municipal tendrá un Secretario Técnico, quien será nombrado por el propio Consejo, a propuesta del Presidente Municipal. Loa anterior, de conformidad con los artículos 11, 12 y 13 del Reglamento de la Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero.

Las atribuciones, estructura, y funcionamiento del Consejo y del Secretario Técnico, se establecerán en los lineamientos del Consejo Municipal, basándose en el Reglamento de la Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero, mismo que será sometido a la consideración y en su caso aprobación del Cabildo.

De conformidad con el artículo 14 las atribuciones del Consejo Municipal de Turismo serán las siguientes:

I. Coordinar y evaluar sus propias acciones y actividades;
II. Promover, planear, programar, elaborar estudios y proyectos que incrementen la oferta turística;
III. Participar en el proceso de definición de las zonas de desarrollo turístico sustentables;
IV. Fungir como instrumento de concertación de acciones encaminadas a mejorar cualitativamente la planta turística y la imagen urbana de los destinos turísticos;
V. Diversificar y especializar la oferta de servicios, impulsando el concepto de la calidad total y, coordinar una intensa promoción de concientización turística en el Municipio;
VI. Establecer la entrega anual de reconocimientos a prestadores de servicios turísticos y miembros de la comunidad turística municipal, que se distingan por su empeño, iniciativas y dedicación al logro de estos cometidos;
VII. Asesorar a los inversionistas de los sectores privado y social en sus gestiones ante los organismos federales y estatales a efecto de obtener asistencia técnica, financiamiento y demás apoyos;
VIII. Coadyuvar con los respectivos ayuntamientos en la solución de necesidades de carácter social en las zonas de influencia de desarrollos turísticos; y
IX. Las demás que le permitan la realización de sus objetivos.

Funciones del Consejo Consultivo Municipal de Turismo

Los Consejos Municipales de Turismo, son órganos colegiados de consulta de los Ayuntamientos, cuyas funciones serán las siguientes:

1. Proponer al Presidente Municipal, la formulación de las estrategias y acciones de coordinación interinstitucional con el fin de lograr el desarrollo integral de la actividad turística, en base al Programa Municipal de Turismo y el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano, con la participación democrática de los diferentes actores del sector turístico y las autoridades correspondientes.
2. Coadyuvar en el proceso de elaboración del Programa Municipal de Turismo.

3. Elaborar estadísticas en materia turística relativas a los indicadores establecidos en el Programa Sectorial de Turismo o en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigentes, resultados y sondeos relacionados con la materia, que sirvan para medir la actividad turística en el municipio y aporten información para la toma de decisiones en materia de promoción y desarrollo turístico.
4. Elaborar el Atlas Turístico del municipio que contendrá la siguiente información:
   I. Recurso o producto turístico;
   II. Municipio;
   III. Geo localización;
   IV. Acceso y conectividad;
   V. Fecha de celebración, cuando así lo amerite;
   VI. Infraestructura turística del lugar;
   VII. Fotografías y/o videos;
   VIII. Historia del lugar o evento de que se trate.
   IX. Grupos sociales a los que se dirige la promoción turística;
   X. Periodo de vigencia de la promoción;
   XI. Destino turístico que se promueve;
   XII. Prestadores de servicios:
      a) Hoteles y restaurantes;
      b) Tiempo Compartido y multipropiedad;
      c) Alojamiento turístico eventual.
   XIII. Precios y tarifas de los servicios turísticos que se ofertan;
   XIV. Formas de pago;
   XV. Autoridades responsables.
   XVI. Conectividad: origen y destino de vuelos y autobuses, con días de operación y horarios de salida y llegada;
   XVII. Centros de Convenciones: capacidad de sus salones, altura de piso a techo de sus salones, servicios que ofrecen, localización y contactos;
   XVIII. Listados de hoteles con instalaciones para congresos y convenciones, localizaciones y contactos;
   XIX. Empresas de transportación local;
   XX. Empresas de servicios de montaje, audio y video;
   XXI. Empresas de arrendamientos de equipos y mobiliario relacionados con la actividad;
   XXII. Agencias de turismo, que oferten paquetes turísticos en el destino.
5. Promover la incorporación de la actividad turística a las cadenas productivas, fomentando la interacción entre los sectores primarios, secundarios y terciarios para la creación de cadenas productivas y redes de valor en torno al desarrollo turístico nuevos y los ya existentes, para una mejor distribución de la derrama económica del sector turístico.
6. Promover el turismo social, conjunto de servicios turísticos destinados a satisfacer las necesidades de cualquier persona que desee viajar en condiciones de economía, seguridad y comodidad.
7. Promover el turismo accesible, conjunto de servicios turísticos destinados a satisfacer las necesidades de las personas con discapacidad, en condiciones de igualdad y respeto a los derechos humanos.
8. Promover el turismo alternativo, conjunto de actividades no convencionales que incluye la apreciación de atractivos naturales y manifestaciones culturales con un bajo impacto ambiental.
9. Promover el turismo de reuniones y negocios, conjunto de servicios que ofrecen facilidades a los organizadores de congresos, convenciones, ferias y exposiciones, así como viajes de incentivos, con la posibilidad de celebrar convenios de apoyo logístico y financiero para su realización.
10. Promover el alojamiento turístico eventual, en instalaciones no hoteleras que se oferten por tiempos que no excedan de un mes.
11. Promover la creación de Zonas de Desarrollo Turístico Sustentables cuando comprendan fracciones territoriales pertenecientes a más de un municipio, deberá contarse con la aprobación de los respectivos órganos de gobierno, debiendo éstos instrumentar el o los convenios de coordinación entre los Ayuntamientos involucrados en las declaratorias, a fin de precisar la ejecución de los programas, y la parte en la que intervendrá cada uno de ellos.
12. Promover el Tiempo compartido y multipropiedad.
13. Promover la protección y asistencia al turista para utilizar todos los instrumentos o medios a su alcance para orientar, asesorar y auxiliar a los turistas nacionales y extranjeros.

14. Apoyar al Ayuntamiento en la elaboración de un plan de contingencia de protección a los turistas en caso de desastre natural, coordinándose con las entidades de la administración pública federal, estatal y municipal para brindar la mayor protección posible a los turistas y a los prestadores de servicios y se tomen las medidas preventivas en tiempo oportuno.
15. Promover el otorgamiento de descuentos, ofertas y paquetes permanentes, por medio de campañas promocionales, convenios y facilidades a personas de recursos limitados, trabajadores, sindicatos, adultos mayores y niños que viajen al municipio con fines recreativos, deportivos o culturales, en condiciones adecuadas de economía, accesibilidad, seguridad y comodidad.
16. Fomentar el desarrollo sustentable en los destinos turísticos y ampliar los beneficios sociales y económicos de las comunidades receptoras de la afluencia turística.
17. Fomentar el conocimiento, valores y actitudes que fortalecen la identidad.
18. Fomentar el buen trato al turista y promueve la protección del patrimonio en todas sus expresiones, reconociendo al turismo como mecanismo de desarrollo sostenible del municipio.
19. Promover la capacitación y actualización de los prestadores de servicios turísticos a través de programas permanentes.
20. Proponer al Ayuntamiento la creación de mecanismos que permitan facilitar el financiamiento y la inversión pública y privada en proyectos con potencial turístico.
21. Coordinar con dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal, la realización de programas conjuntos que refuercen la cultura turística y estimulen la participación empresarial, en las zonas turísticas del municipio debidamente reconocidas.
22. Proponer el fortalecimiento de los vínculos y lazos de comunicación entre las instituciones académicas y del sector privado para mejorar la operatividad de sus establecimientos, creando instrumentos que evalúen, y den seguimiento a los fines obtenidos.

Aplicación del instrumento:	**Consejo Consultivo Municipal de Turismo**
Ámbito de aplicación:	Todo el municipio.
Primera etapa (a corto plazo):	Acciones en los Barrios históricos y en el Centro Histórico, o colonias de la cabecera municipal y su entorno natural.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Acciones en las localidades urbanas y rurales y su entorno natural.
Tercera etapa (a largo plazo):	Acciones en las áreas naturales no urbanizables.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración municipal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Turismo o Director de Desarrollo Económico o su equivalente en coordinación con el Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	H. Cabildo Municipal con el apoyo del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

Comité de Obras Públicas y sus Servicios

Los Ayuntamientos, atendiendo a la cantidad de obras públicas y sus servicios que realicen, deberán establecer el Comité de Obras Públicas y sus Servicios para evaluar y en su caso aprobar los anteproyectos y proyectos ejecutivos de las obras públicas o servicios relacionados con las mismas que se pretendan ejecutar por la administración pública (por el personal adscrito al Ayuntamiento) o mediante un tercero (previa licitación o asignación directa conforme a la normatividad vigente en la materia). Lo anterior, con la finalidad de determinar si las obras públicas evaluadas están alineadas con la programación del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan Municipal de Desarrollo vigentes; así como determinar si dichas obras públicas son viables técnicamente y financieramente, conforme al dictamen técnico emitido por cada una de las dependencias municipales que integran el Comité de Obras Públicas y sus Servicios.

Dependencias municipales que integrarán el Comité de Obras Públicas y sus Servidores:

1. Presidente Municipal.
2. Titular de la Tesorería Municipal.
3. Titular de la Dirección de Planeación municipal o se equivalente.
4. Titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente.
5. Titular de la Dirección de Medio Ambiente o su equivalente.
6. Titular de la Dirección de Obras Públicas o su equivalente.

7. Titular de la Dirección de Protección Civil o su equivalente.
8. Titular del Sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado o su equivalente.
9. Titular de la Dirección de Servicios Públicos o su equivalente.
10. Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas o su equivalente.
11. Representante del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Funciones del Comité de Obras Públicas y sus servicios

I. Revisar los programas y presupuestos de obras públicas y sus servicios, así como formular las observaciones y recomendaciones convenientes;
II. Proponer las políticas, bases y lineamientos en materia de obras públicas y sus servicios, así como autorizar los supuestos no previstos en estos, debiendo informar al titular de la Dirección de Obras Públicas municipal o su equivalente.
III. Emitir los Dictámenes técnicos respectivos, emitidos por cada uno de sus integrantes, donde señalen el fundamento técnico, legal y financiero que hace viable la ejecución de cada obra pública evaluada.
IV. Aprobar técnicamente la vialidad de cada obra pública, conforme a los Dictámenes técnicos emitidos por sus integrantes, para su posterior presentación y en su caso aprobación en el H. Cabildo del municipio.

Aplicación del instrumento:	**Comité de Obras Públicas y sus Servicios**
Ámbito de aplicación:	Todo el municipio.
Primera etapa (a corto plazo):	Obras públicas y servicios programadas en el PMDU a corto plazo.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Obras públicas y servicios programadas en el PMDU a mediano plazo.
Tercera etapa (a largo plazo):	Obras públicas y servicios programadas en el PMDU a largo plazo.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración municipal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Obras Públicas o su equivalente en coordinación con el Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	H. Cabildo Municipal con el apoyo del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU).

El Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU) será la plataforma municipal de información a cargo del Ayuntamiento, coordinado directamente por el Director de Desarrollo Urbano o su equivalente, que tiene por objeto organizar, actualizar y difundir la información e indicadores sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano. Éste estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

El SMITU formará parte de la Plataforma Estatal de Información, por lo que deberá permitir el intercambio e interoperabilidad de la información e indicadores que produzcan las autoridades estatales y municipales e instancias de gobernanza municipal y en su caso metropolitana, relacionado con todos los instrumentos de planeación en materia de desarrollo, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, ordenamiento ecológico, atlas de riesgo: estatales y municipales, y atlas turístico de Guerrero, planes de contingencia de protección a los turistas en caso de desastre natural, incluyendo las acciones urbanísticas, obras e inversiones, y acciones registrales y catastrales en el Municipio. El Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano, tendrá disponible la información oficial al nivel específico y escala que se requiera.

El SMITU tendrá la obligación de publicar en línea de manera periódica (trimestralmente) los informes y documentos relevantes derivados de actividades o trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, realizados por el Ayuntamiento; complementándolo con informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas o académicas, realizados por personas físicas o morales, estatales o municipales; una vez que sean aprobados y/o validados por la instancia correspondiente y por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda. Para lograr lo anterior, las autoridades municipales celebrarán acuerdos y convenios con las asociaciones, instituciones y organizaciones de los sectores sociales y privado, a fin de que aporten la información que generen en el ámbito del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

Asimismo, el SMITU tendrá la obligación de remitir, en formato digital, la información generada para que ésta sea incorporada en el Sistema Estatal de Información Territorial y Urbano, de manera periódica cada semestre, en observancia al artículo 145 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Aplicación del instrumento:	**Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU)**
Ámbito de aplicación:	Todo el municipio.
Primera etapa (a corto plazo):	Integración de información relativa a la Cabecera municipal.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Integración de información relativa a las localidades urbanas y rurales.
Tercera etapa (a largo plazo):	Integración de información relativa a las áreas no urbanizables.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración municipal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	H. Cabildo Municipal con el apoyo del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

El municipio promoverá la creación y funcionamiento del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental, herramienta orientada al estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales del municipio y sobre los nuevos modelos de políticas urbanas y regionales y de gestión pública prevalecientes en Guerrero, encargada de proveer información oficial actualizada al **Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano.**

El Observatorio Municipal Estatal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental está integrado por tres componentes: un **Sistema de Información Geográfica** multitemático publicado en línea para su consulta pública, alimentado con la información que proporcionen trimestralmente todas las áreas que integran el Ayuntamiento; una Agencia de Desarrollo, órgano colegiado de participación plural, integrado por al menos un representante de la sociedad civil, un representante de las instituciones de investigación o académicas del municipio, un representante de cada colegio de profesionistas del municipio, un representante de los organismos empresariales instalados en el municipio, un representante de las organizaciones de la sociedad civil y tres representantes del gobierno municipal: el Presidente municipal, el Director de Desarrollo Urbano o su equivalente y el Director de Catastro o su equivalente; y un **Sistema de Indicadores** para monitorear y evaluar el grado de cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo.

Funciones del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

El Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental tendrá a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socioespaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos.

- Para apoyar el funcionamiento del Observatorio, las dependencias municipales deberán proporcionar a la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, de manera periódica (cada trimestre), la siguiente información para su georreferenciación e integración en la base de datos del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental (testando los datos personales):
    - Información asequible sobre el proceso de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.
    - Los actos administrativos y autorizaciones que afecten al mismo.
    - Las acciones urbanísticas, obras e inversiones ejecutadas y proyectadas.
    - Las acciones registrales y catastrales.
- Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;
- Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- Estimular procesos de consulta y deliberación para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones sobre Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial;
- Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio, y
- Garantizar la interoperabilidad y la consulta pública remota de los sistemas de información.

Agencia de Desarrollo

La agencia de desarrollo permite asociar a una multiplicidad de actores con intereses y lógicas diversas donde la asociación público-privada es el tema clave, cuyas fortalezas principales son las siguientes:

- Su capacidad técnica para asesorar la conducción de los proyectos, desde la identificación de las oportunidades de desarrollo y la iniciativa de **Polígonos de Actuación Concertada (PAC)** hasta el cumplimiento de sus objetivos; así como para evaluar los resultados de la aplicación del instrumento y proponer su actualización;
- Su capacidad de comunicación, negociación y gestión ante las diversas instancias públicas; y,
- Su poder de convocatoria de agentes privados y sociales.

Para garantizar la solvencia técnica de la agencia se requiere de la participación del sector académico, tanto en la evaluación de la aplicación del instrumento como en su actualización y también como **agente de capacitación y difusión**. Además, tendrá funciones de mediación y arbitraje al interior de la asociación, de soporte al líder del proyecto y junto a éste, supervisará el cumplimiento de los acuerdos de ejecución. Con lo anterior se logrará flexibilizar los esquemas de actuación y no reproducir la inflexibilidad de los esquemas públicos ni los obstáculos asociados con la gestión del suelo. La existencia de la agencia no elimina necesariamente a las formas de asociación, ni figuras jurídicas como el Fideicomiso o cualquier otra que contemple aspectos financieros.

Aplicación del instrumento:	**Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental**
Ámbito de aplicación:	Todo el municipio.
Primera etapa (a corto plazo):	Integración de información relativa a la Cabecera municipal.
Segunda etapa (a mediano plazo):	Integración de información relativa a las localidades urbanas y rurales.
Tercera etapa (a largo plazo):	Integración de información relativa a las áreas no urbanizables.
Tiempo de aplicación:	Aplicación permanente, reinstalación en el inicio de cada nueva administración municipal.
Responsable de su integración, instalación y operación:	Director de Desarrollo Urbano o su equivalente.
Responsable de su evaluación y seguimiento:	H. Cabildo Municipal con el apoyo del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental

232

Comisión de Minería

De conformidad con la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231 publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 65 Alcance II, de fecha 12 de agosto de 2016, reformada el pasado 07 de junio del 2024 en el Periódico Oficial Tierra y Libertad No. 46, Alcance II, de fecha 07 de junio de 2024; instrumento jurídico donde se hace referencia al DECRETO NÚMERO 707 POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XXXIV AL ARTÍCULO 195 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 231, QUE CREA LA COMISIÓN DE MINERÍA, publicado en el Periódico Oficial No. 32 ALCANCE IV de fecha 20 de abril de 2021; y en virtud de que en el municipio de Eduardo Neri se han identificado zonas de inversión, explotación y extracción de la actividad minera metálica y no metálica, se considera de gran relevancia que el Ayuntamiento de Eduardo Neri deberá coordinarse con los integrantes de la Comisión de Minería con la finalidad de recibir su orientación y auxilio para vigilar el cumplimiento de la normatividad federal, estatal y municipal de las actividades mineras en su territorio.

"***PRIMERO.*** *El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.*

SEGUNDO. *En el Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guerrero Número 231, deberán integrarse las facultades de la Comisión de Minería, que serán: La Comisión de Minería atenderá los siguientes asuntos:*

I. *Analizar lo relativo a la inversión, explotación y exportación de la actividad minera en el Estado;*

II. *Vigilar que las políticas públicas implementadas por el Gobierno del Estado en materia de inversión y exportación minera, promuevan la generación de empleos locales;*

III. *Vigilar que en la explotación minera en el Estado se cumpla con la normatividad ambiental y de resarcimiento del daño;*

IV. *Ser el conducto entre la Federación y el Estado en la vigilancia de la aplicación de los recursos que se obtienen a través del Fondo Minero;*

V. *Establecer normas legales que protejan los recursos naturales en la explotación minera en el Estado, y*

VI. *Todas aquellas que a consideración de la Mesa Directiva le sean turnados."*

5. Monitoreo

La fase de monitoreo y evaluación de los indicadores tiene la finalidad de dar seguimiento y evaluar el grado de cumplimiento de las estrategias y sub-estrategias, que se han implementado del presente Plan durante su ejecución. Derivado de la complejidad de los problemas urbanos, que ocurren en escenarios no previstos desde el punto de vista económico, político y social, el proceso de monitoreo y evaluación permite identificar aquellas estrategias que han encontrado obstáculos para su cumplimiento en el plazo establecido, relacionados con los actores que intervienen en la toma de decisiones transformadoras de la realidad del territorio que intervienen en la implementación de las estrategias, la falta de recursos financieros, o el incumplimiento de la meta establecida.

La revisión integral se nutre del seguimiento particular de cada estrategia, sub-estrategia y los instrumentos que los acompañan. La identificación de rezagos en función de los instrumentos y acciones particulares permiten prever la modificación de los mismos, gracias a la retroalimentación periódica e integral de resultados, idealmente cada trimestre, semestre y año de su implementación. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda fungen como órgano supervisor del seguimiento general del PMDU, con el apoyo de del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental.

En ese sentido el Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental registrará en el Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano los resultados del análisis trimestral, semestral y anual, donde se deberá registrar la siguiente información de cada estrategia:

- Los niveles de cumplimiento de los indicadores según las metas propuestas.
- Los rezagos en la implementación de instrumentos, las afectaciones inter-estrategias.
- Las opiniones/sugerencias de los comités de participación ciudadana, y de las autoridades.
- Las propuestas de actualización de metas de indicadores o alternativas para el cumplimiento de las estrategias.

Para ello el Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental informará tanto al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (trimestral y semestralmente), al H. Cabildo municipal (semestralmente) y a la Secretaría de Planeación y de Desarrollo Regional (anualmente), los resultados obtenidos del proceso de seguimiento y evaluación puntual de los objetivos en el corto, mediano y largo plazo, a través de los indicadores vinculados con las metas establecidas para cada una de las estrategias. Para que este proceso de evaluación sea objetivo y verificable, que permita advertir el avance en la implementación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se deben identificar a tiempo las áreas de rezago o conflicto para la toma de decisiones de los entes responsables a nivel municipal. Para ello, el Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental agrupará sus acciones en dos grandes ejes:

1. **Mecanismos de seguimiento de acciones** mediante el seguimiento a los resultados de los indicadores de cada una de las estrategias particulares, indicadores que deberán estar integrados en el Programa Operativo Anual (POA) y/o Programa Presupuestario (PPs) de cada una de las Dependencias que intervendrán en la implementación del PMDU, específicamente en la Matriz de indicadores de resultados, donde se mide el cumplimiento de los indicadores del Fin, Componente o Actividad del POA y/o PPs, indicadores que deben corresponder a la medición del grado de cumplimiento del Objetivo, estrategia y Línea de acción del presente programa.

2. **Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.** El Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental deberá realizar la evaluación transversal de los avances en la implementación del PMDU, con base en el cumplimiento de acciones ejecutadas trimestralmente, para informar al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda y sus integrantes estén en condiciones de tomar decisiones respecto a los rezagos identificados o por la presencia de escenarios no previstos.

Mecanismos de monitoreo y seguimiento

Los mecanismos de monitoreo se fundamentan en la coparticipación del sector público y social; por parte sector público participa la autoridad municipal, quien recolectará la información entre las dependencias que intervienen en la implementación de cada estrategia y sub-estrategia del PMDU a través del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental. La información recopilada deberá ser publicada en el Sistema Municipal de Información Territorial, plataforma de consulta pública que difunde y socializa los resultados de la implementación de cada estrategia por diferentes medios electrónicos, misma que deberá ser evaluada por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda en los periodos

antes señalados: por trimestre, semestre y por año. Cada semestre, el Consejo Municipal deberá informar al H. Cabildo respecto a los indicadores cuyos resultados están rezagados en el cumplimiento de la meta establecida en el presente PMDU, lo anterior con la finalidad de que intervenga e incida en las dependencias o actores que pueden acelerar los procesos de conducción urbanos propuestos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

El Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano, integrará la información del sistema de información geográfica del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda que da seguimiento a los fenómenos territoriales, las inversiones realizadas en infraestructura y equipamiento, las acciones, obras, estudios o programas implementados, así como las autorizaciones emitidas en el ámbito del desarrollo urbano y la gestión ambiental, lo que permitirá a los integrantes del Consejo municipal tener una visión integral de los fenómenos que ocurren en el territorio municipal, mediante del proceso de contrastación de los resultados obtenidos en cada etapa de implementación del PMDU con respecto a la propuesta señalada en este capítulo. Para ello se señala el tiempo de registro de cada indicador correspondiente a cada estrategia que comprende acciones e instrumentos según las metas establecidas en el presente Plan, las cuales se agrupan de la siguiente manera (Tabla 50):

Tabla 50. Vinculación entre estrategias e instrumentos.

Acciones	Unidad de Medida (indicador)
Reformas normativas	Decreto
Declaratorias para zonas urbanas	Declaratoria
Elaboración de proyectos, estudios o programas específicos	Proyecto, estudio, programa
Realización de obras	Obra
Instrumentales específicas	Indicador ad hoc según el instrumento

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Para facilitar el proceso de monitoreo de cada indicador, el Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda implementarán el siguiente cuadro de control que le permitirá identificar la acción propuesta por la estrategia y/o subestrategia, el indicador objetivo, las entidades responsables, el nivel de ejecución, el logro de objetivos y los tiempos de cumplimiento. Los resultados del proceso de monitoreo serán publicados semestral y anualmente en el Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (Tabla 51).

Tabla 51. Cuadro de control de indicadores.

Estrategia	Proyectos estratégicos del Municipio	Acciones	Ámbito de aplicación	Unidad de medida	Meta			Responsable ejecución				
					C p	M p	L p	Sector público F	E	M	Sector social	Sector privado
Est01 Estrategia Integral de Saneamiento, Mejoramiento Hidrosanitario Municipal y Recuperación de la Laguna de Huitziltepec.	Rehabilitación de la Planta de tratamiento de aguas residuales.	Ejecución de Obra	Localidad	Obra	1					X		
	Programa de restauración ecológica en ecosistemas acuáticos altamente contaminados	Elaboración de Programa y publicación del Decreto de creación	Municipio	Programa y Declaratoria		1				X		
Est02 Estrategia Integral de Mitigación de Riesgos y Control del Dengue en Áreas Vulnerables.	Programa de Vigilancia y Control de los derechos de edificabilidad en zonas de amortiguamiento urbanas y en zonas de alto riesgo.	Elaboración de Programa	Municipio	Programa	1					X		X
	Programa de Reubicación en áreas o predios aptos para el desarrollo urbano de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción.	Elaboración de Programa y proyecto de reubicación.	Localidades urbanas	Programa y Proyecto	1	1				X	X	
Est03 Estrategia Integral para la Gestión	Construcción de relleno sanitario municipal en coordinación con el	Ejecución de Obra	Municipio	Obra	1					X		

Estrategia	Proyectos estratégicos del Municipio	Acciones	Ámbito de aplicación	Unidad de medida	Meta			Responsable ejecución			
					CP	MP	LP	Sector público F E M	Sector social	Sector privado
Sostenible de Residuos Sólidos Urbanos.	Municipio de Chilpancingo y Tixtla de Guerrero.									
	Elaboración del Plan Municipal de Manejo Sustentable de Residuos.	Elaboración de Programa	Municipio	Estudio	1			X	X	X
Est04. Estrategia Integral para la Conservación y Restauración de la Cuenca y sus Servicios Ecosistémicos	Programa de Vigilancia Continua en el ámbito rural.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Municipio	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	
Est05. Estrategia para la Reducción de Vulnerabilidad en la Producción Forrajera y Ganadera Extensiva	Programa de Gestión del Pastoreo equilibrando la presencia espacial y temporal del ganado	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Ámbito rural del municipio.	Programa y Proyecto	1	1		X	X	
Est06. Estrategia para la Gestión Sostenible de Terrenos Agrícolas y la regulación de Quemas Agrícolas	Programa de control y de otorgamiento de crédito para la implementación de nuevas tecnologías agrícolas	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Ámbito rural del municipio.	Programa y Proyecto	1	1		X	X	
Est07. Estrategia para la Ordenación Territorial y Habitabilidad de Fraccionamientos Municipales	Programa de Vigilancia Continua en el ámbito rural.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Ámbito rural del municipio.	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	
	Proyecto de Armonización de la Normatividad municipal en materia de desarrollo urbano.	Reformas normativas	Municipio	Decreto	1			X		
Est08 Estrategia para la Regularización y Transformación Territorial Municipal.	Programa de fortalecimiento de la Gobernanza municipal.	Reformas normativas	Municipio	Decreto	1	1	1	X X X		X
	Programa de Regularización de Construcciones que no cuenten con las autorizaciones respectivas.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1		X	X	X
	Programa de Regularización de comercios y servicios que no cuentan con las autorizaciones respectivas.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas	Programa y Proyecto	1			X		X
	Programa de Recuperación del Espacio público (liberación de la vía pública ocupada por comercios o servicios ambulantes o fijos).	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas	Programa y Proyecto	1			X		X
	Programa de Recuperación de Áreas de donación destinadas a áreas verdes o equipamientos.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas	Programa y Proyecto	1			X		X

Estrategia	Proyectos estratégicos del Municipio	Acciones	Ámbito de aplicación	Unidad de medida	Meta			Responsable ejecución		
					CP	MP	LP	Sector público F E M	Sector social	Sector privado
	Programa de Habilitación de Obras de Urbanización no ejecutas por los propietarios de los fraccionamientos autorizados.	Elaboración de Programa e Implementación de proyectos	Localidades urbanas	Programa y Proyecto	1			X		X
Est09. Estrategia para la Generación de Reserva Territorial para Desarrollo Urbano Apto.	Programa de vigilancia continua en el ámbito urbano en coordinación con los D.R.O.s	Elaboración de Programa e Implementación de proyectos	Localidades urbanas	Programa y Proyecto	1	1	1	X		X
Est10. Estrategia para la Mejora de Infraestructura Urbana y Habitabilidad Municipal	Programa de Dotación de Servicios Básicos Programa de construcción de Infraestructura urbana.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	
Est11. Estrategia para la Gestión del Desarrollo Urbano y el pago de derechos por desarrollo	Programa de fortalecimiento de la gestión municipal a través del catastro multifinalitario.	Elaboración de Programa e Implementación de proyectos	Localidades urbanas	Programa y Proyecto	1	1		X		
	Programa de construcción y mejoramiento de vivienda de interés social en el Centro histórico, barrio central o barrio suburbano.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Cabecera municipal	Programa y Proyecto	1			X		X
	Programa de regularización del pago del impuesto predial atrasado.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	X
	Programa de actualización catastral para ampliar la base recaudatoria.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	X
Est12. Estrategia para Mejorar Equipamientos y Servicios Urbanos	Programa para la optimización del Sistema de asentamientos para mejorar la prestación de los servicios de salud, educación y abasto: Subprograma de construcción de Equipamiento urbano que brinde servicios de salud. Subprograma de construcción de Equipamiento urbano que brinde servicios asistencia social. Subprograma de mejoramiento de la Vivienda para mejorar la calidad y espacios de la misma. Subprograma de introducción de los servicios básicos de la vivienda.	Ejecución de obra	Localidades urbanas y rurales	Obra	1	1	1	X	X	X

Estrategia	Proyectos estratégicos del Municipio	Acciones	Ámbito de aplicación	Unidad de medida	Meta			Responsable ejecución		
					CP	MP	LP	Sector público F E M	Sector social	Sector privado
	Subprograma de construcción de Equipamiento urbano que brinde servicios educativos. Subprograma de construcción de Equipamiento urbano recreativo, deportivo y cultural. Subprograma de construcción de Equipamiento de seguridad alimentaria. Subprograma de construcción de carreteras bajo administración municipal. Construcción de un mercado municipal. Construcción de un embarcadero en Mezcala.									
Est13. Estrategia para la Reducción de la Vulnerabilidad Social y Económica	Programa Salud y Bienestar.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1		X	X	
Est14. Estrategia para la Conservación y Mejoramiento de las Localidades Rurales aledañas a las Zonas Mineras	Programa de regularización de las actividades relacionadas con la minería.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Ámbito rural del municipio.	Programa y Proyecto	1			X		X
	Programa de monitoreo de la calidad del agua de los cuerpos de agua, de la composición del suelo y de la calidad del aire en el entorno de las zonas destinadas a la actividad minera.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades rurales y Ámbito rural del municipio.	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	
Est15. Estrategia para el Fortalecimiento Educativo y Laboral de la Población Afrodescendiente	Programa de empleo temporal	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades rurales y Ámbito rural del municipio.	Programa y Proyecto	1	1		X	X	
	Programa de apoyos económicos o incentivos fiscales a las unidades económicas (comercios y servicios).	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1			X		X
	Programa de becas para la incorporación de los niños y adolescentes.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1			X	X	X
	Programa de alfabetización de la población joven, adulta y adulta mayor.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1			X	X	
	Adquisición de reserva territorial para la	Adquisición de inmuebles	Localidades urbanas y rurales	Número de inmuebles (hectáreas)	1	1	1	X	X	X

Estrategia	Proyectos estratégicos del Municipio	Acciones	Ámbito de aplicación	Unidad de medida	Meta			Responsable ejecución		
					CP	MP	LP	Sector público F E M	Sector social	Sector privado
	construcción de vivienda económica.									
Est16. Estrategia para la Movilidad Urbana Segura y Diversificada	Programa de Supervisión y Vigilancia del Control de la Velocidad.	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	X
	Programa de Educación y Seguridad Vial	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	X
	Programa de Liberación de la Vía Pública	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1			X	X	X
	Programa de Señalética Vial	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1		X	X	X
	Programa "Conduce sin alcohol".	Elaboración de Programa e implementación de proyectos	Localidades urbanas y rurales	Programa y Proyecto	1	1	1	X	X	X
	Sistema de información y seguimiento de la seguridad vial a nivel municipal.	Plataforma en línea	Localidades urbanas y rurales	SIG	1	1	1	X		
Est17. Estrategia para mejorar el transporte público y garantizar la inclusión de la población rural	Programa de construcción de carreteras bajo administración municipal.	Ejecución de Obra	Ámbito rural del municipio.	Obra	1	1	1	X	X	X
Estrategia metropolitana – sector: gobernanza metropolitana	GO-1. Estudio y decreto de delimitación de límites territoriales de Eduardo Neri (zona asentamientos humanos).	Ejecución del Estudio	Municipio.	Estudio	1			X X		
Estrategia metropolitana – sector: gobernanza metropolitana	GO-2. Creación del Instituto Metropolitano de Planeación (IMEPLAN)	Ejecución del Estudio	Municipio.	Estudio	1			X X		
Estrategia metropolitana – sector: gobernanza metropolitana	GO-4. Elaboración trianual de dictámenes de impacto metropolitano para la gestión de proyectos.	Ejecución del Estudio	Municipio.	Estudio	1			X X		
Estrategia metropolitana – sector: reciclamiento urbano / potencial de desarrollo	APS-9. Rehabilitación de la red de agua potable en Zumpango del Río.	Ejecución del Estudio	Cabecera municipal	Estudio	1			X X		
Estrategia metropolitana – sector: abasto de agua potable y saneamiento	APS-10. Nueva fuente de agua potable para la zona de crecimiento urbano.	Ejecución del Estudio	Cabecera municipal	Estudio			1	X X		

Estrategia	Proyectos estratégicos del Municipio	Acciones	Ámbito de aplicación	Unidad de medida	Meta			Responsable ejecución			
					CP	MP	LP	Sector público F	E	M	Sector social	Sector privado
Estrategia metropolitana – sector: medio ambiente	DE-1. Elaboración de plan maestro de protección de laderas de Eduardo Neri.	Ejecución del Estudio	Municipio.	Estudio	1					X		
Estrategia metropolitana – sector: riesgos naturales	MA-1. Elaboración de los POET de Eduardo Neri.	Ejecución del Estudio	Municipio.	Estudio	1				X	X		
Estrategia metropolitana – sector: reciclamiento urbano / potencial de desarrollo	R-1. Reciclamiento urbano aeropuerto (a área de integración regional).	Ejecución de Obra	Ámbito rural, a un costado de Huitziltepec.	Obra		1		X	X			
Estrategia metropolitana – sector: espacio público y equipamiento urbano	EA-2. Plaza cívica de 16 mil m2 en Zumpango del Río.	Ejecución de Obra	Cabecera municipal.	Obra		1				X	X	
Estrategia metropolitana – sector: movilidad sustentable	PT-2. Parador turístico de Huitziltepec.	Ejecución de Obra	Ámbito rural, a un costado de Huitziltepec	Obra		1		X	X			

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri

Considerando

1. Los objetivos en el Plan Municipal de Desarrollo de Eduardo Neri, Guerrero, la Administración Municipal se propuso planear y administrar el desarrollo urbano del Municipio acorde a los nuevos lineamientos de la Nueva Agenda Urbana establecida en la Declaratoria sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles, resultado de la Conferencia de las Naciones Unidas Hábitat III sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, efectuada del 17 al 20 de octubre de 2016 en Quito, Ecuador.
2. El nuevo marco legal urbano con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016 y la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, del 31 de agosto de 2018.
3. La participación ciudadana valiosa en la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.
4. Que el Reglamento y las Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero 2024, tienen como objetivo principal instrumentar las determinaciones del Plan y establecer en mayor detalle la normatividad sobre el uso y destino del suelo y la zonificación.
5. Las Normas Complementarias, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de las propiedades, así como, los corresponsables en diseño urbano y arquitectónico en aspectos tales como zonificación primaria y secundaria, usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, densidad de vivienda, densidad de población y coeficientes del uso del suelo base y máximo permitido: de ocupación, de intensidad y de absorción del suelo, alturas máximas permitidas, incentivos en corredores urbanos, en la ciudad interior, exterior y periferia.

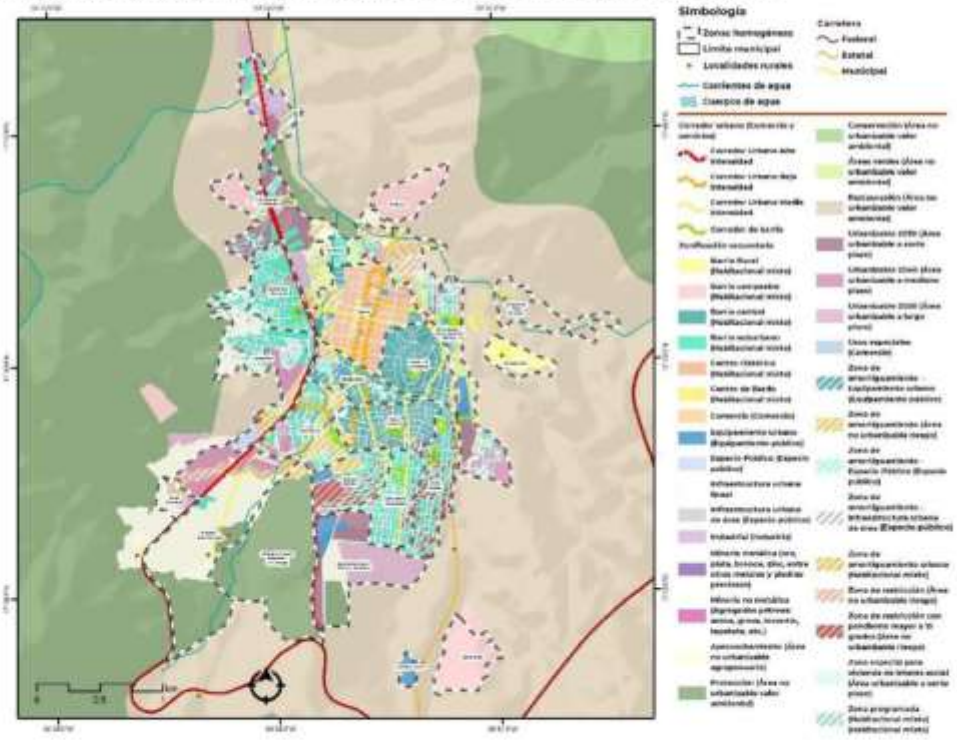
Título 1. Marco de Regulación de la Propiedad

Capítulo 1. El Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal

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

I. Fijar las normas para planear y regular el ordenamiento territorial y el mejoramiento, conservación y crecimiento del Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.
II. Instrumentar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, con la Zonificación en los Usos, Destinos y Reservas del Suelo.
III. Contener los Lineamientos y las Normas mediante las cuales se llevará a cabo la regulación del desarrollo urbano sustentable.

Imagen 14. Instrumentación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero.

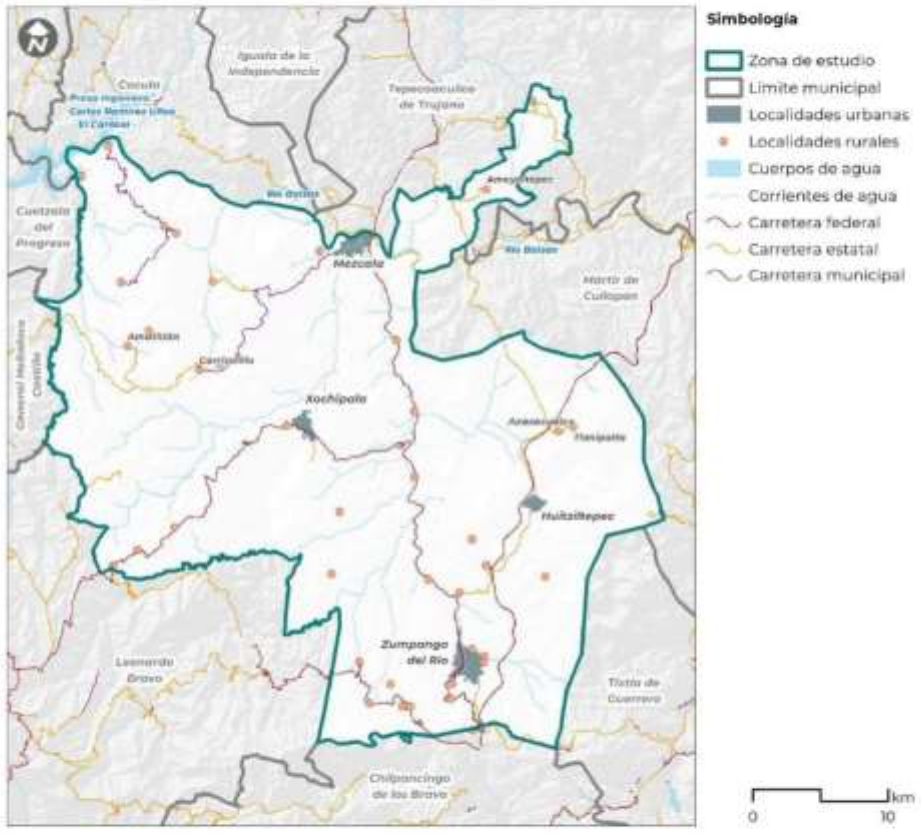


Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 2- La determinación y realización de las acciones urbanísticas de la Administración Pública, las obras que se programen y sobre las que se establezcan los presupuestos, observarán las disposiciones que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, este Reglamento y sus Normas.

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero y de su Reglamento y Normas Complementarias se encuentra enmarcado en el área de todo el territorio del Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Imagen 15. Aplicación en el Territorio Municipal.



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 4. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá y conceptualizará por:

I. **Acción urbanistica:** 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. **Accesibilidad universal y movilidad:** Promover una 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.

III. **Altura Máxima**. Es la altura máxima que puede tener las edificaciones considerada desde el desplante en banqueta pública y sin considerar instalaciones o áreas ajardinadas en el techo (roof garden). Para calcular la altura máxima se considerará que el nivel típico de entrepiso es de 3.0m para usos habitacionales y para usos mixtos arriba de planta baja. En planta baja se considerará un entrepiso de 4.0m para usos mixtos y 3.0m para usos habitacionales. Esto no excluye la posibilidad de generar doble altura en un piso determinado, pero siempre se deberá respetar la altura máxima determinada.

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

V. **Área no urbanizable:** Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un manejo sustentable.

VI. **Área Rural.** Corresponde a los asentamientos humanos rurales y su entorno agropecuario, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo rural.

VII. **Área urbanizable:** El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VIII. **Área urbanizada:** El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

IX. **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.

X. **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;

XI. **Ayuntamiento:** Ayuntamiento Municipal de Eduardo Neri, Guerrero.

XII. **Barrio:** La zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.

XIII. **Básico:** Clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento con características y complejidad simple y que normalmente se encuentran aislados y solo prestan un servicio.

XIV. **BRT:** Bus Rapid Transport, o autobús de tránsito rápido, es un sistema de transporte masivo sobre ruedas que combina estaciones, vehículos y carriles exclusivos.

XV. **CADROC:** Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.

XVI. **Cauce de una corriente:** el canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que escurran las aguas de las mayores corrientes ordinarias. Cuando las corrientes estén sujetas a desbordamiento, mientras no se construyan obras de encauzamiento, el cauce estará constituido por el canal natural.

XVII. **Centralidad Urbana:** Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas.

XVIII. Centro histórico: 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.

XIX. Centros de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas, dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

XX. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes o con uso de materiales que permitan la absorción del agua al subsuelo. Para la cuantificación del Coeficiente de Absorción del Suelo, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS.

XXI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto), se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo se considerará la superficie ocupada por las edificaciones que se desplanten directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo.

XXII. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se refiere a una porción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total, se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Utilización del Suelo se considerará la suma de la superficie de todos los niveles de construcción que se encuentren techados, incluyendo área ajardinadas en techos (roof garden) y terrazas techadas.

XXIII. Coherencia y racionalidad: Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales y estatales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos.

XXIV. Comisión: A la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsable de Obra y Corresponsables.

XXV. Comité Técnico: Al Comité Técnico ciudadano auxiliar del Consejo.

XXVI. CONAGUA: Comisión Nacional del Agua.

XXVII. Consejo: Al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Eduardo Neri, Guerrero.

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

XXIX. Contingencia ambiental: La situación de riesgo derivada de actividades humanas o fenómenos naturales, que puede poner en peligro la integridad de uno o varios ecosistemas.

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

XXXI. Consolidación: Se orienta a incrementar la densidad poblacional y el coeficiente de ocupación del suelo en inmuebles del centro de población, así como fomentar el aprovechamiento de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados, así como el uso eficiente de la infraestructura pública y equipamiento urbano existente.

XXXII. Constancia de Uso de Suelo: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, altura y porcentaje de área libre en razón de su ubicación conforme al Plan Municipal.

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

XXXIV. Constitución Federal: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

XXXV. Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población.

XXXVI. Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM): Es un sistema de coordenadas en el cual el globo terráqueo se divide en 60 zonas, cada una de 6° de longitud; cada zona cuenta con su meridiano central.

XXXVII. Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico: Es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos al diseño urbano y arquitectónico. Profesionista con estudios, conocimientos y experiencia en la práctica del desarrollo urbano.

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

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

XL. CAS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos.
*1. En los usos comerciales, equipamiento y servicios, el CAS aplica a las áreas libres, sin construcción, en planta baja. No aplica si no hay áreas libres.
*2. En el caso de planteles educativos el CAS solo aplica a las áreas circundantes en edificios tales como circulaciones, plazuelas, patios y similares.

XLI. COS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

XLII. CUS BASE. Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.

XLIII. CUS MÁXIMO. Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.

XLIV. Declaratoria: El acto administrativo por el cual la autoridad competente en razón del interés social y en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes de la materia, determina las áreas o predios que serán utilizadas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como los fines públicos o particulares a los que se prevean o puedan dedicarse dichas áreas o predios conforme a lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano de los cuales deriva.

XLV. Densidad de Vivienda: Es la relación entre el número de unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea urbanizada en dicho sector. Puede ser considerada como densidad bruta o neta de acuerdo con la superficie de terreno considerada, la superficie urbanizada total, o únicamente la destinada a vivienda.

XLVI. Densificación: La acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.

XLVII. Derecho a la ciudad: Garantizar a los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Federal, los tratados internacionales suscritos por México en la materia y la Constitución del Estado.

XLVIII. Derecho a la propiedad urbana: Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución del Estado y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.

XLIX. Derecho a una ciudad inteligente: Promover la adecuación a la ciudad correspondiente a las necesidades de los habitantes, donde el espacio natural y antrópico comulguen en una visión de sinergia y optimización de recursos, con el aporte de las mejores prácticas de producción, eficiencia y aplicación de tecnología limpia, así como garantizar las mejores condiciones de crecimiento para asegurar que disfruten de una ciudad compacta, conectada, caminable y cómoda que acerque la gestión al ciudadano.

L. Desarrollo metropolitano: El proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, participen en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones.

LI. Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

LII. Desarrollo sostenible: Promover el desarrollo sostenible, satisfaciendo las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, basado en factores como la economía, sociedad y medio ambiente para mejor la calidad de vida de los guerrerenses.

LIII. Desarrollo sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, tecnológico, económico, político y social que tiende a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana

en las regiones y centros de población, previendo y garantizando la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades.

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

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

LVI. Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

LVII. DRO: Director Responsable de Obra, es la persona física que se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones, del Plan Municipal, su Reglamento y Normas, en las obras para las que otorgue su responsiva.

LVIII. Edificación: a las Construcciones sobre un predio.

LIX. Elemento: Inmueble, mobiliario o espacio en el edificio o espacio que está delimitado físicamente, se le ubica en forma aislada o dentro de un conjunto y, principalmente, se establece una relación de intercambio entre el prestador del servicio y el usuario del inmueble.

LX. EIU: Estudio de Impacto Urbano.

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

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

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

LXIV. Espacio público: Las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. 245

257

LXV. Especializado: Clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento que combina varios servicios del mismo sector o de distintos sectores, contiene varios elementos y los servicios prestados son de alta complejidad o particularidad.

LXVI. Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero.

LXVII. Factibilidad de Uso de Suelo: El documento oficial por medio del cual se hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un predio determinado.

LXVIII. Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas y lotes que requiera de trazo de vialidades públicas y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.

LXIX. Fundación: La acción de establecer un asentamiento humano.

LXX. Fusión: La autorización por parte del ayuntamiento, para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar un solo predio, en un centro de población.

LXXI. Gestión integral de riesgos: El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.

LXXII. Imagen urbana: El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, que den una visión general o parcial de sus características.

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

LXXIV. 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.

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

LXXVI. **Inmueble:** al terreno y construcciones que en él se encuentran.

LXXVII. **Inmueble ocupado**, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

LXXVIII. **Inmueble subutilizado,** a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

LXXIX. **Intensidad de Construcción:** La superficie máxima de construcción que puede realizarse en una propiedad y se expresa en número de niveles, número de viviendas o número de cuartos hoteleros.

LXXX. **Instituto:** El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero.

LXXXI. **Instituto Municipal de Planeación:** Organismo público descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado y operado en los municipios con un rango de población igual o mayor a cien mil habitantes, cuyo objetivo es contribuir a la planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio.

LXXXII. **Intermedio:** clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento con complejidad y características mixtas que pueden combinar o no más de un elemento y prestan servicios que requieren un mayor grado de especialidad. Puede presentar mezclas con usos del suelo de bajo impacto.

246

LXXXIII. **Ley:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

LXXXIV. **Ley Estatal:** Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

LXXXV. **Ley Orgánica:** a la Ley Orgánica de los Municipios.

LXXXVI. **Ley Orgánica:** a la Ley Orgánica de los Municipios.

LXXXVII. **Matriz de compatibilidad:** A la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, matriz en donde se especifican los usos permitidos, condicionados o prohibidos de las zonificaciones que integran el Plan Municipal.

LXXXVIII. **Lote tipo:** A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.

LXXXIX. **Medidas de seguridad:** Las acciones encaminadas a evitar los daños que puedan causar a la población las instalaciones, construcciones, obras y acciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos y los programas de desarrollo urbano.

XC. **Mejoramiento:** La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.

XCI. **Mobiliario Urbano:** son todos aquellos elementos colocados en la vía pública que brindan un servicio específico, como botes de basura, buzón de correos, caseta telefónica, parada de autobuses, etc.

XCII. **Mojonera:** Pequeña edificación con que se señalan los límites de una superficie.

XCIII. **Movilidad:** La capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.

XCIV. **NAME:** Nivel de Aguas Máximas Extraordinarias, es el nivel más alto que debe alcanzar el agua en la presa, bajo cualquier condición. El volumen que queda entre ese nivel y el NAMO, se le conoce como super almacenamiento y su objetivo es controlar las avenidas que se presentan ante la presencia de algún evento hidrometereológico que tenga influencia en la cuenca de aportación de dicha presa. El espacio que queda entre el NAME y la máxima elevación de la cortina (corona) se denomina bordo libre y está destinado a contener el oleaje y la marea producidos por el viento.

XCV. **NAMO:** Nivel de Aguas Máximas Ordinarias, máximo nivel con que se puede operar la presa para satisfacer las demandas, puede ser agua potable, generación de energía y/o riego; cuando el vertedor de excedencias no es controlado por compuertas, el NAMO coincide con su cresta o punto más alto del vertedor. En el caso de que la

descarga por el vertedor está controlada, el NAMO puede estar por arriba de la cresta e incluso puede cambiar a lo largo del año. Así, en épocas de estiaje es posible fijar un NAMO mayor que en épocas de lluvias, pues la probabilidad de que se presente una avenida en la primera época es menor que la segunda. El volumen que se almacena entre el NAMO y el NAMINO se le llama volumen útil y es con el que se satisface la demanda de agua.

XCVI. **Niveles Permitidos**. Es la cantidad de niveles permitidos para los diferentes tipos de usos. El número de niveles tendrá una relación numérica con las alturas máximas de los edificios. Estos estarán sujetos a la altura máxima determinada.

XCVII. **NOM:** Norma Oficial Mexicana.

XCVIII. **Nomenclatura:** es el acto de determinar un nombre a calles, andadores y edificaciones.

XCIX. **Normas:** A las Normas Complementarias del Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero y que son aplicables a los usos de suelo y destino en las propiedades.

C. **Normas de construcción:** a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Estado de Guerrero.

CI. **Obras de encauzamiento o limitación:** Construcciones que son parte integrante de los cauces y vasos correspondientes y de la zona federal y zona de protección respectiva por lo que están sujetas al dominio público de la Federación.

CII. **Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos:** El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

CIII. **Participación democrática y transparencia:** Proteger el derecho de las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio; para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia.

CIV. **Patrimonio histórico, cultural y natural:** Los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.

CV. **Plan Municipal:** Al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, aprobado por el H. Cabildo Municipal y Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

CVI. **Planeación del ordenamiento territorial:** El proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuesto, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial.

CVII. **POET:** Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.

CVIII. **Porcentaje de área libre:** Al porcentaje de la superficie total del predio, que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.

CIX. **Predio:** al terreno sin construcción.

CX. **Prevención de desastres urbanos:** El conjunto de estudios y acciones encaminados a mitigar los efectos que, por la presencia de un riesgo urbano de origen natural o artificial, pueda afectar a las comunidades de un centro de población.

CXI. **Productividad y eficiencia:** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje de crecimiento económico a través de la consolidación de redes de vialidad, movilidad, energía, comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos para facilitar la actividad económica.

CXII. **Protección y progresividad del espacio público:** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a la convivencia, recreación, seguridad ciudadana y vida sana, que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

CXIII. **Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

CXIV. **Reducción de riesgos de desastres:** Los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población, la propiedad y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente.

CXV. **Reglamento:** Al presente ordenamiento que permitirá instrumentar el Plan Municipal.

CXVI. Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

CXVII. Relotificación: es la modificación total o parcial de la lotificación autorizada para un fraccionamiento sin cambiar la clasificación de este.

CXVIII. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.

CXIX. Resiliencia: La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.

CXX. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: Propiciar y fortalecer a las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objeto proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

CXXI. Riberas o zonas federales: las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional. La amplitud de la ribera o zonas federales se reducirá a cinco metros, en los cauces cuya anchura sea de cinco metros o menor.

CXXII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del estado de Guerrero.

CXXIII. SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

CXXIV. SEMARNAT: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CXXV. Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente concesionadas para satisfacer las necesidades colectivas en los centros de población.

CXXVI. Sistema de Equipamiento: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario que conforman los sectores de prestación de servicios públicos y privados considerados en la presente Norma Oficial Mexicana.

CXXVII. Sistema Estatal Territorial: El que delimita las regiones y a los sistemas urbanos rurales que las integran y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales.

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

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

CXXX. Subdivisión: es la participación o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

CXXXI. Subsistema de Equipamiento: Agrupación de elementos que tienen funciones y prestan servicios similares, se apoyan o complementan entre sí de acuerdo con su nivel de especialidad, y orgánicamente forman parte del mismo sector de servicios.

CXXXII. Sustentable: Medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

CXXXIII. Sustentabilidad ambiental: Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

CXXXIV. Terrenos descubiertos: Aquellos que derivado de la limitación o desecamiento parcial o total de un vaso de propiedad nacional son descubiertos y continúan siendo parte del dominio público de la nación.

CXXXV. Terrenos ganados: Aquellos que pasan al dominio de la Federación como consecuencia del encauzamiento por medios artificiales de una corriente o resultado de una divagación natural del río.

CXXXVI. Tianguis: Son establecimientos con instalaciones provisionales ubicados generalmente en lugares fijos, de preferencia en áreas pavimentadas que cuenten con servicios públicos de agua, drenaje y electricidad; a ellos concurren pequeños productores y comerciantes detallistas, a vender al consumidor final productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar, entre otros.

CXXXVII. Tiendas ancla o subancla: Establecimientos comerciales, como tiendas departamentales, de autoservicio, conjuntos de cine, etc., que derivado de su localización, atraen personas cuyos viajes programados tienen ese destino.

CXXXVIII. Uso: A las actividades a realizarse en determinada área, inmueble o predio a partir del Plan Municipal.

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

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

CXLI. Uso Condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente. Es aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona o corredor y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad.

CXLII. Uso Prohibido: Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona donde se indican. Es aquel que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

CXLIII. Vivienda: Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.

CXLIV. Vivienda de interés social: A la vivienda con apoyo institucional también llamada Popular: son todas las acciones en conjuntos de viviendas que reciben subsidios y/o financiamiento de Infonavit, Fovissste, entidad federal y/o del organismo estatal de vivienda.

CXLV. Zona metropolitana: Los centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal.

CXLVI. Zona de protección: la faja de terreno inmediata a las presas, estructuras hidráulicas e instalaciones conexas, en la extensión que en cada caso fije la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente con base en la información oficial proporcionada por la CONAGUA, para su protección y adecuada operación, conservación y vigilancia.

CXLVII. 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;

CXLVIII. Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

CXLIX. Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Artículo 5. El Plan Municipal, el Reglamento y sus Normas, son de observancia obligatoria para todos los habitantes, el municipio debe exhibir los planos en lugar público, expedir a costa de los particulares el número de copias que le sean solicitadas, impartir cursos con la ayuda de los Colegios de Profesionistas que integran la Comisión y el Comité Técnico, sobre la aplicación y administración del Plan Municipal.

Imagen 16. Comunicación y Cursos a los particulares



Plan Municipal de Desarrollo Urbano
de Eduardo Neri

Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.	Habitantes del Municipio de Txtla de Guerrero

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

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

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

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

Imagen 17. Comprobación por Notarios y Fedatarios Públicos



Protección de Propiedades Inmuebles

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 8. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, el Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero, el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, la Ley de Aguas para el Estado Libre y Soberano de Guerrero y su Reglamento, la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, la Ley de Obras Públicas y sus Servicios del Estado de Guerrero, la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, la Ley Número 877 de Expropiación para el Estado de Guerrero, la Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero, la Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios y su Reglamento, la Ley de Fomento Económico, Inversión y Desarrollo del Estado de Guerrero, la Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Guerrero y la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; la Ley de Expropiación, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y su Reglamento, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las mismas y su Reglamento, y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; las Normas especificarán en su caso las particularidades de su aplicación.

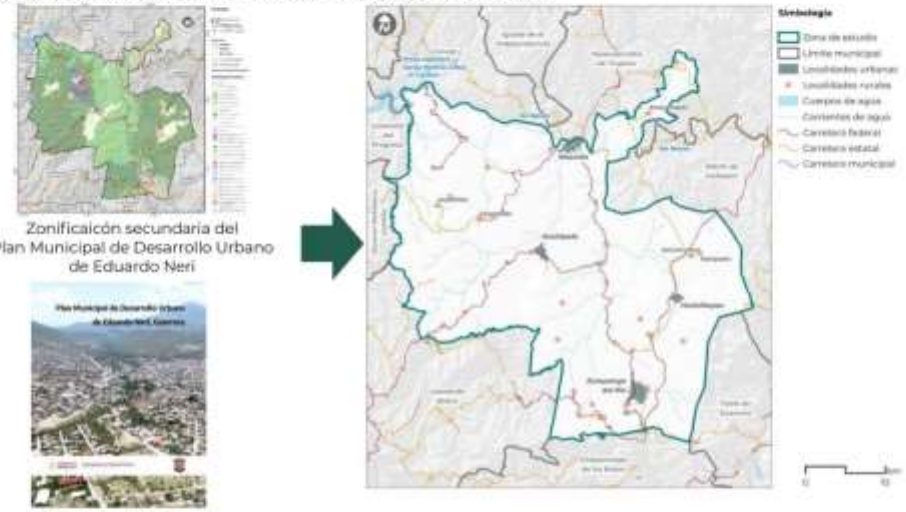
Artículo 9. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten el Plan Municipal, Reglamento y sus Normas. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetarán a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a la Ley Estatal y al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.

Título 2. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri

Capítulo 1. La zonificación del Plan Municipal

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

Imagen 18. Instrumentación del Plan Municipal, Reglamento y Normas



Zonificaicón secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri

Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.

Ámbito de aplicación a escala municipal

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 11. En apego a lo que señala la Ley, el Plan Municipal establecerá los usos y destinos en el área urbanizada; en el área de reserva para el crecimiento denominadas áreas urbanizables y en el área de preservación ecológica denominadas áreas no urbanizables, como base del ordenamiento territorial.

Artículo 12. Los Usos son todas aquellas actividades que se pueden llevar a cabo en un predio, porque se encuentran permitidas dentro de la zonificación y, por lo tanto, en la Matriz de Compatibilidad.

Artículo 13. Los Destinos son aquellas áreas en las que se ubican servicios públicos, tales como equipamiento, instalaciones especiales, las vías públicas y casi siempre señaladas en la zonificación como Equipamiento.

Artículo 14. Las Reservas son áreas actualmente baldías susceptibles a ser ocupadas a futuro para el desarrollo urbano.

Artículo 15. Podrán declararse polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos de dichos instrumentos.

Artículo 16. La zonificación de usos del suelo establece las reglas y condiciones de ocupación espacial de los asentamientos humanos en el territorio municipal. La normatividad debe permitir que se puedan desarrollar cada una de las determinaciones de las zonas homogéneas que, en conjunto, coadyuvarán para alcanzar la visión de Eduardo Neri, Guerrero.

Artículo 17. La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

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

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

Artículo 18. La Zonificación secundaria tiene como finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del modelo de Ordenamiento Territorial y sus zonas homogéneas. La Zonificación secundaria del Plan Municipal se expresa en el Mapa 24. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 25. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 26. Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 27. Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 28. Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero.

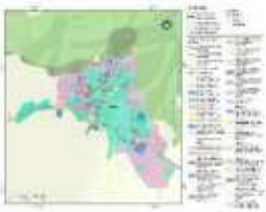
Imagen 6. Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.



Mapa 29. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero.



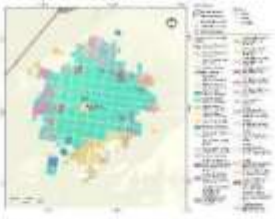
Mapa 30. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero.



Mapa 31. Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero.



Mapa 32. Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero.



Mapa 33. Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero.

Zonificación secundaria

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 19. La Zonificación Primaria clasifica el territorio en las siguientes áreas:

I. **Área Urbanizada.** Es el territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios. Consiste en el área urbana actual, comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana. Generalmente se constituye por lotes en las manzanas urbanas, con diferentes grados de consolidación y de servicios urbanos.

   a) Área Rural. Corresponde a los asentamientos humanos rurales y su entorno agropecuario, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo rural. Las localidades rurales son aquellas cuya población es menor a 2,500 habitantes.

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

c) Área suburbana. Corresponde a los asentamientos humanos urbanos y su entorno urbano, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo especializado. Las localidades urbanas son aquellas cuya población es igual o mayor a 15,000 habitantes.

II. **Área Urbanizable.** El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión. Está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura de cabecera. Son las reservas para el desarrollo urbano y las áreas consideradas de provisión urbana futura. Las reservas programáticas son los espacios con los que cuenta la ciudad para su crecimiento en un corto, mediano y largo plazo.

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

Artículo 20. La Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se integra por los siguientes componentes:

I. Zonas homogéneas;
II. Usos del suelo Permitidos;
III. Usos del suelo Condicionados;
IV. Usos de suelo Prohibidos;
V. Normas técnicas complementarias:
  a) Normas técnicas de regulación generales;
  b) Normas técnicas de regulación particulares; y
VI. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

Artículo 21. Las zonas homogéneas son polígonos que constituyen la unidad básica del análisis de barrios. Estos polígonos que representan a los barrios o zonas morfológicas homogéneas se definirán en función de los sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico y ambientales representativos, en función de las tipologías edificatorias existentes y particulares del municipio, incluyendo las áreas libres urbanizables o construibles (vacíos urbanos).

Las zonas homogéneas pueden presentar un desarrollo definido y estable, un desarrollo incompleto e inadecuado, o pueden caracterizarse por un conflicto funcional y por su deterioro físico.

Las Zonas homogéneas se integran de la siguiente forma:

I. En las áreas urbanizadas (U):
  a) Habitacional mixto (HM):
    1. Centro Histórico (Habitacional mixto) (CH):
      i. Centro Histórico.
      ii. Inmuebles históricos catalogados por el INAH.
    2. Barrio central (Habitacional mixto) (BC).
    3. Barrio suburbano (Habitacional mixto) (BS)
    4. Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto) (ZA-BS).
    5. Centro de Barrio (Habitacional mixto) (CS).
    6. Barrio campestre (Habitacional mixto) (B-C).
    7. Barrio Mágico (BM):
      i. Barrio Mágico.
      ii. Inmuebles históricos catalogados por el INAH.
    8. Barrio Rural (Habitacional mixto) (BR).
    9. Turismo sustentable (TUS).
  b) Polígono de actuación (PA):

1. Zona programada (Habitacional mixto) (Habitacional mixto) (ZP-HM).

c) Comercio (C):
   1. Comercio (C).
   2. Corredor urbano de alta intensidad (Comercio) (CU-A).
   3. Corredor urbano de media intensidad (Comercio) (CU-M).
   4. Corredor Urbano de Baja intensidad (Comercio) (CU-B).
   5. Corredor de Barrio (Comercio) (CB).
   6. Usos Especiales (Comercio) (UE).

d) Equipamiento público (E):
   1. Equipamiento Urbano (Equipamiento público) (EU).
   2. Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público) (ZA-EU).

e) Espacio Público (EP):
   1. Espacio Público (Espacio público) (EP).
   2. Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público) (ZA-EP).
   3. Infraestructura urbana lineal (Espacio público) (INF-L)
   4. Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público) (ZA-INF-A).
   5. Infraestructura urbana de área (Espacio público) (INF-A).

f) Industria (I):
   1. Industrial (Industria) (I).

II. En las áreas urbanizables (U):
   a) Zona especial para vivienda de interés social (Área urbanizable a corto plazo) (ZE-VIS).
   b) Urbanizable 2030 (Área urbanizable a corto plazo) (CP).
   c) Urbanizable 2040 (Área urbanizable a mediano plazo) (MP).
   d) Área urbanizable 2050 (Urbanizable a largo plazo) (LP).

254 III. En las áreas no urbanizables (NU):
   a) Área no urbanizable agropecuaria (NA):
      1. Aprovechamiento (Área no urbanizable agropecuario) (APR).
      2. Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo) (ZA).
   b) Área no urbanizable riesgo (NR):
      1. Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas) (M-M).
      2. Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.) (M-NM).
      3. Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo) (ZR).
      4. Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo) (ZR-15).
   c) Área natural no urbanizables (NV):
      1. Restauración (Área no urbanizable valor ambiental) (RES).
      2. Conservación (Área no urbanizable valor ambiental) (CON).
      3. Protección (Área no urbanizable valor ambiental) (PRO).
      4. Áreas verdes (Área no urbanizable valor ambiental) (AV)-

La zona homogénea Habitacional mixto (HM)representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten usos residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

Artículo 22. La zona homogénea Polígono de actuación (PA)representa zonas homogéneas, en localidades suburbanas o urbanas, donde se promueve el crecimiento a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y que podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos en donde se aplican instrumentos de planeación para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial cuya superficie es menor a 2,500 m2.

Artículo 23. La zona homogénea Comercio (C) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles con actividades comerciales que presten un servicio a la población.

Artículo 24. La zona homogénea Equipamiento público (E) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles públicos o privados que prestan un servicio a la población, en materia de educación, salud, cultura, abasto, recreación, servicios urbanos y administración, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.

Artículo 25. La zona homogénea Espacio público (EP) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten áreas, espacios abiertos o predios destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido al aparato estatal en cualquiera de sus instancias de gobierno, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.

Artículo 26. La zona homogénea Industria (I) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles con actividad industrial.

Artículo 27. La zona homogénea Zona especial para vivienda de interés social representa zonas homogéneas exclusivas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se promueve para la construcción de vivienda de interés social y de vivienda asequible en las que se establecen parámetros de aprovechamiento acordes al tipo de habitación y permitirá la compatibilidad con usos no habitacionales complementarios. Las zonas especiales para vivienda de interés social están contempladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos cuya superficie es mayor a 2,500 m2.

En estas zonas, el municipio en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial definen, conforme a la normatividad vigente en materia de vivienda, el precio de venta máximo en UMA diarias de las viviendas que podrán clasificarse como de interés social y de vivienda accesible. Las Zonas Especiales se localizan en zonas accesibles y con disponibilidad o fácil dotación de servicios públicos y equipamientos urbanos.

En estas zonas los proyectos de construcción de vivienda dentro de Zona especial para vivienda de interés social que acrediten ante la autoridad municipal que el precio de venta de los productos inmobiliarios es igual o menor al máximo establecido por el municipio y la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, quedan exentos del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Artículo 28. La zona homogénea Urbanizable 2030 representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calculó en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a corte plazo hasta el año 2030.

Artículo 29. La zona homogénea Urbanizable 2040 representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calculó en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a mediano plazo hasta el año 2040.

Artículo 30. La zona homogénea Urbanizable 2050 representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calculó en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a largo plazo hasta el año 2050.

Artículo 31. La zona homogénea Área no urbanizable agropecuaria (NA) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas de alta productividad agropecuaria.

Artículo 32. La zona homogénea Área no urbanizable riesgo (NR) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas en las que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por un fenómeno perturbador.

Los diferentes tipos de fenómenos perturbadores serán los siguientes:

I. Fenómeno Antropogénico: Agente perturbador producido por la actividad humana.
II. Fenómeno Astronómico: Eventos, procesos o propiedades a los que están sometidos los objetos del espacio exterior incluidos estrellas, planetas, cometas y meteoros. Algunos de estos fenómenos interactúan con la tierra, ocasionándole situaciones que generan perturbaciones que pueden ser destructivas tanto en la atmósfera como en la superficie terrestre, entre ellas se cuentan las tormentas magnéticas y el impacto de meteoritos.
III. Fenómeno Natural Perturbador: Agente perturbador producido por la naturaleza.
IV. Fenómeno Geológico: Agente perturbador que tiene como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos, las erupciones volcánicas, los tsunamis, la inestabilidad de laderas, los flujos, los caídos o derrumbes, los hundimientos, la subsidencia y los agrietamientos. En esta categoría están incluidas las zonas con pendientes mayores a 15 grados.
V. Fenómeno Hidrometeorológico: Agente perturbador que se genera por la acción de los agentes atmosféricos, tales como: ciclones tropicales, lluvias extremas, inundaciones pluviales, fluviales, costeras y lacustres; tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad; heladas; sequías; ondas cálidas y gélidas; y tornados.
VI. Fenómeno Químico-Tecnológico: Agente perturbador que se genera por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular o nuclear. Comprende fenómenos destructivos tales como: incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones y derrames.
VII. Fenómeno Sanitario-Ecológico: Agente perturbador que se genera por la acción patógena de agentes biológicos que afectan a la población, a los animales y a las cosechas, causando su muerte o la alteración de su salud. Las epidemias o plagas constituyen un desastre sanitario en el sentido estricto del término. En esta clasificación también se ubica la contaminación del aire, agua, suelo y alimentos.
VIII. Fenómeno Socio-Organizativo: Agente perturbador que se genera con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población, tales como: demostraciones de inconformidad social, concentración masiva de población, terrorismo, sabotaje, vandalismo, accidentes aéreos, marítimos o terrestres, e interrupción o afectación de los servicios básicos o de infraestructura estratégica.

Estas zonas incluyen zonas de restricción como los derechos de vías y zonas de restricción federales.

Artículo 33. La zona homogénea Área natural no urbanizables (NV) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas de mayor protección y de conservación de especies.

I. Protección. Áreas cuya biodiversidad, extensión, bienes y servicios ambientales, tipos de vegetación o presencia de especies con algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010, hacen imprescindible salvaguardar la permanencia de ecosistemas nativos relevantes. En estas áreas se busca asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos ecológicos. Quedan prohibidas las actividades productivas y nuevos asentamientos humanos y solamente se permitirá la realización de actividades de educación ambiental y turismo de bajo impacto ambiental que no impliquen modificación de las características o condiciones originales de los ecosistemas y que formen parte de los usos y costumbres de la población local.
II. Conservación. Áreas que mantienen las estructuras, procesos y los servicios ambientales con un grado de deterioro que no alcanza niveles significativos y cuyos usos actuales o propuestos son de bajo impacto en estas áreas. La prioridad es reorientar la actividad productiva hacia los aprovechamientos sustentables de los recursos naturales, reduciendo o anulando las actividades productivas que implican cambios negativos en el uso de suelo actual. Las actividades que se desarrollen dentro de esta política deberán garantizar la conservación de los recursos naturales, permitiendo aquellas que tengan un bajo impacto en el ambiente y no degraden la vegetación y el suelo.
III. Restauración. Áreas que han sufrido cambios estructurales en los ecosistemas y presentan un alto grado de fragmentación por la masificación de actividades antropogénicas o de cambio climático. En estos territorios se

promueve la aplicación de programas y actividades encaminados a recuperar o minimizar las afectaciones producidas que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales inherentes, hasta alcanzar un estado adecuado para cumplir sus funciones ecológicas.

IV. Aprovechamiento. Áreas que por sus características son aptas para el uso y manejo de los recursos naturales, conforme a la capacidad de carga, promoviendo actividades que tengan el menor impacto negativo con base a los indicadores de la autoridad competente. Se reorientarán las actividades productivas conforme a los umbrales de los recursos naturales existentes. Las actividades que se desarrollen dentro de estas áreas serán en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y condicionadas de acuerdo con las características del área.

Artículo 34. Las zonas de amortiguamiento son zonas de restricción para los asentamientos humanos y las construcciones, en virtud de que son zonas vulnerables, caracterizadas por la susceptibilidad o propensión de un agente afectable a sufrir daños o pérdidas ante la presencia de un agente perturbador, determinado por factores físicos, sociales, económicos y ambientales.

En las zonas de amortiguamiento predominan las áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

I. Zona de amortiguamiento (ZA).
II. Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo) (ZA);
III. Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo) (ZR);
IV. Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo) (ZR-15).

En las Zonas de amortiguamiento urbana predominan los inmuebles con construcciones o subutilizados.

I. Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto) (ZA-BS);
II. Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público) (ZA-EU);
III. Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público) (ZA-INF-A).

Artículo 35. Los Grupos de usos de suelo se clasifican de la siguiente manera:

I. Uso habitacional;
II. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental;
III. Uso industrial bajo impacto;
IV. Uso industrial alto impacto;
V. Destinos para infraestructura y vialidad;
VI. Otros usos de suelo;
VII. Usos de suelo en áreas no urbanizadas o urbanizables;
VIII. Uso equipamiento urbano:
- **a)** Comercio y servicios financieros especiales;
- **b)** Administración pública y servicios urbanos públicos y concesionados;
- **c)** Asistencia social;
- **d)** Salud pública y privada;
- **e)** Cultura y recreación;
- **f)** Deporte;
- **g)** Educación (pública y privada);
- **h)** Comunicaciones;
- **i)** Transportes;
- **j)** Abasto.

Artículo 36. El grupo de uso de suelo Uso habitacional está conformado por los usos residenciales o habitacionales y los usos residenciales mixtos o habitacionales mixtos donde se mezclan con zonas comerciales y centros de trabajo, en la ciudad interior, la ciudad exterior o la periferia de las localidades urbanas, suburbanas o rurales.

I. Habitacional. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar; y a la supervisión de la construcción de las edificaciones. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de edificaciones.

a) Habitacional rural mixto. Áreas habitacionales en parcelas rurales y aquellas en proximidad con zonas de protección ambiental y producción agrícola. Usualmente son viviendas de baja intensidad.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda) incluyen actividades agropecuarias a pequeña escala en sus áreas libres o patios, usos comerciales o de servicios de bajo impacto, u otras edificaciones no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.

b) Habitacional suburbano. Áreas habitacionales en la ciudad exterior y en la periferia donde predominan los usos residenciales con baja presencia de comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda). Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.

2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

c) Habitacional suburbano mixto. Áreas habitacionales en la ciudad exterior y en la periferia donde los usos residenciales se mezclan principalmente con comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda); incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.

2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos, incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

d) Habitacional urbano. Áreas habitacionales en la ciudad interior donde predominan los usos residenciales con baja presencia de comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda). Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.

2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

e) Habitacional urbano mixto. Áreas habitacionales en la ciudad interior donde los usos residenciales se mezclan principalmente con comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda); incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.

2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos; incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

II. Alojamiento: el sector relacionado con los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas comprende unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles, moteles, hoteles con casino, cabañas, villas y similares, campamentos y albergues recreativos; casas de huéspedes, pensiones y departamentos amueblados con servicios de hotelería; a la preparación de alimentos y bebidas para consumo inmediato en las instalaciones de la unidad económica o para llevar; a la preparación de alimentos por encargo, y a la preparación y servicio de bebidas alcohólicas para consumo inmediato. En su mayoría, el criterio rector para diferenciar las ramas de este sector fue considerar el tipo de instalación (hoteles con o sin instalaciones para brindar otros servicios integrados; servicios de alojamiento en cabañas, campamentos, pensiones; preparación de alimentos en restaurantes, en unidades móviles). Adicionalmente, en el subsector de preparación de alimentos, se consideró el hecho de que las unidades económicas de la primera rama preparan alimentos por encargo, en la segunda se clasifican solo unidades económicas especializadas en la preparación de bebidas alcohólicas, y en la última se tiene a las que preparan alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas para su consumo inmediato en las instalaciones de la unidad económica o para llevar. El término "restaurante" se utiliza en forma genérica en el subsector de preparación de alimentos, entendiendo por "restaurante" un sitio en el que se preparan alimentos y bebidas directamente al cliente para que los consuma de manera inmediata en el lugar o para llevar listos para comerse.

a) Hoteles, moteles, posadas y hostales hasta 20 habitaciones. Pequeños hoteles, moteles, posadas y hostales.

1. Pensiones y casas de huéspedes. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en pensiones y casas de huéspedes.
2. Pensiones y casas de huéspedes, y departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en pensiones, casas de huéspedes, departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería (limpieza general del departamento o casa, cambio de ropa de cama y toallas).
3. Cabañas, villas y similares. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en cabañas, villas, bungalows y similares.
4. Campamentos y albergues recreativos. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en instalaciones recreativas, muchas veces al aire libre, como campamentos que reciben casas rodantes (trailer parks), campamentos para caza y pesca, de montaña y albergues juveniles.
5. Departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería (limpieza general del departamento o casa, cambio de ropa de cama y toallas).

b) Hoteles, moteles, posadas y hostales > 20 habitaciones. Típicamente cadenas de hoteles y moteles, pero puede incluir establecimientos independientes.

1. Hoteles, moteles y similares. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles, moteles, hoteles con casino, cabañas, villas y similares.
2. Hoteles y moteles, excepto hoteles con casino. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles y moteles con o sin servicios integrados.
3. Hoteles con otros servicios integrados. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles con uno o más servicios integrados, es decir, que en la misma ubicación física ofrecen una gama de servicios (de restaurante, bar, discoteca, spa de belleza, campo de golf, agencia de viajes) bajo la misma razón social.
4. Hoteles sin otros servicios integrados. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles sin otros servicios integrados (de restaurante, bar, centro nocturno, discoteca, spa de belleza, pista para esquiar, campo de golf, agencia de viajes).
5. Moteles. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en moteles.
6. Cabañas, villas y similares. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en cabañas, villas, bungalows y similares.
7. Campamentos y albergues recreativos. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en instalaciones recreativas, muchas veces al aire libre,

como campamentos que reciben casas rodantes (trailer parks), campamentos para caza y pesca, de montaña y albergues juveniles.

Artículo 37. El grupo de uso de suelo Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental está conformado por los espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido a la administración del gobierno en cualquiera de sus tres niveles de gobierno: federal, estatal o municipal.

I. Espacios públicos con función de equipamiento público: Estos espacios públicos 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 consideran como los espacios donde se llevan a cabo las actividades complementarias a la habitación y el trabajo.

Las principales características que deberán cumplir estos espacios públicos serán las siguientes:

Todo el sistema de espacios públicos debe aspirar al máximo nivel de diseño en accesibilidad universal de acuerdo con la Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006 o la que la sustituya.

El mantenimiento, recuperación y mejora de los espacios públicos existentes deberá tener la misma jerarquía que la creación de nuevos espacios públicos. Es decir, se pueden crear espacios públicos nuevos siempre y cuando no se deje de lado el mantenimiento y operación de los espacios existentes.

Todo el sistema de espacios públicos debe contar con mobiliario para sentarse y descansar, considerando que al menos del 30% al 50% de dicho mobiliario debe contar con sombra con un promedio mínimo de 1 lugar-mueble por cada 100 habitantes dentro de las fronteras políticas que contienen al sistema.

Todo espacio público que sea un destino en sí mismo, como parques y plazas, debe estar integrado al sistema de movilidad. Estos espacios deben contar con estacionamiento para bicicletas y contarán con paradas de transporte público, si así lo determina la estrategia de movilidad local.

La iluminación por la noche en los espacios públicos deberá ser diseñada para ofrecer luz blanca con una luminancia mínima de 40 luxes en los recorridos perimetrales y en los senderos internos rodeados de espacios obscuros. La relación de contraste entre los planos o superficies más y menos reflectantes debe ser de 1:5. Las luminarias deben cumplir con lo especificado en las normas oficiales correspondientes respecto a su eficiencia, evitando contribuir a la contaminación lumínica.

Todo espacio público debe gozar de elementos de sombreado natural o construido que cubran al menos el 30% del total de su superficie. Esto incluye: sombra en el 100% de las áreas de descanso y espera, en un mínimo de 50% en áreas de juegos infantiles y de ejercicio, y en un mínimo del 50% sobre las gradas o áreas para espectadores. Las excepciones son las plazas duras que cotidianamente alberguen actividades marciales y la vialidad (que goza de su propia normatividad al respecto).

Clasificación de los Espacios públicos con función de equipamiento público (NOM-001-SEDATU-2021):

a) Áreas verdes urbanas (parques, jardines y huertos).

1. Área verde urbana. Toda superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público y que ofrece servicios ambientales. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio público específico que cuenta con vegetación, dedicada al esparcimiento, decoración y/o conservación.
2. Parque. Espacio ubicado al interior de un asentamiento construido, destinado a prados, jardines y arbolado, que permiten y contribuyen a la permeabilidad pluvial y han sido explícitamente diseñados para el paseo, descanso y convivencia de la población.
3. Jardín. Espacio verde en el que se cultivan flores y plantas con fines ornamentales.

4. Huerto. Espacio verde en el que se cultivan verduras, legumbres y árboles frutales con el fin de consumirlos.

Las principales características serán las siguientes:

Para que los espacios ubicados al centro de vías de proporciones largas y estrechas sean considerados como parques, deberán tener un ancho mínimo de 20 metros continuos en el menor de sus lados y contar con accesibilidad peatonal mínimo cada 500 metros. Deberán tener área verde con posibilidad de ser usado como espacio público: equipado con mobiliario, senderos y accesos que favorezcan las actividades recreativas, el uso y el encuentro social a lo largo del día. De otra forma, serán considerados como "fajas de separación" o "camellones" o "medianas", sin menospreciar su posible aportación ambiental.

El suelo y la vegetación de los parques deberán promover la permeabilidad pluvial en más del 75% de su superficie total.

Los parques deben planearse para contener un mínimo de dos actividades o usos que puedan realizarse paralelamente, con el fin de no generar actividades que otorguen preferencia a un sector socioeconómico, género o edad.

Las áreas ajardinadas y el arbolado deben utilizar especies nativas y/o endémicas aprobadas por el marco legal ambiental vigente, que minimicen el mantenimiento y el uso de agua. Se recomienda el diseño de jardines xerófilos acordes tanto con el bioma como con las actividades correspondientes para no aportar al estrés hídrico.

Las áreas verdes de riego intensivo (ej. el pasto o césped) no deben cubrir más del 15% de la superficie total del parque en el que se ubiquen. En caso de superar este porcentaje, se recomienda tomar medidas de mitigación como la captura de agua pluvial dentro del sitio con fines de riego.

Los parques nuevos que se proyecten en zona de humedales o lagos desecados, deberán contemplar recuperar los cuerpos de agua dentro de su perímetro en un porcentaje no menor al 20% de su extensión o lo que marquen las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

b) Plazas y explanadas. Espacio público abierto que se crea dentro de la estructura de las calles y los edificios, donde suelen realizarse gran variedad de actividades de carácter colectivo.

c) Espacios deportivos. Espacio que por vocación, diseño o propósito es destinado a actividades deportivas y recreativas.

d) Miradores. Lugar elevado y bien situado desde el que es posible contemplar un paisaje extenso o un acontecimiento.

e) Espacios abiertos en el equipamiento público. Área abierta que es parte de o está en relación directa con los edificios de gobierno y de la administración pública, y que complementan, conectan, definen o sirven de acceso a dichos edificios y sus usos.

II. Espacios públicos con función de Infraestructura (NOM-001-SEDATU-2021):

a) Vías peatonales. Vía destinada al tránsito y a la actividad de peatones. Sólo se permite el acceso a vehículos motorizados por casos de emergencia, o en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento y, en su caso, a los vehículos de los residentes.

b) Vías ciclistas exclusiva (ciclovía de trazo independiente). Espacio exclusivo para la circulación de vehículos no motorizados, en áreas de circulación libres aisladas del tránsito motorizado y cuyo espacio está separado de la redistribución del arroyo vial.

c) Vías urbanas o calles. Todo espacio de uso común que conforma la traza urbana, destinado al tránsito de peatones y vehículos; así como a la prestación de servicios públicos y colocación de mobiliario urbano. Su clasificación y definición se rige por la Norma Oficial vigente y al Manual de calles - Diseño vial para ciudades mexicanas, publicado por la SEDATU.

1. Vías terciarias
2. Vías secundarias.
3. Vías primarias.

d) Frentes marítimos y fluviales. Son los espacios ubicados en la colindancia de un asentamiento con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar. Parte de un asentamiento que colinda con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar.

e) Muelles. Instalación construida a la orilla del mar, río o lago (muelle marginal) o avanzada en el mar (muelle en espigón) con libre acceso al público, utilizada para efectuar operaciones de carga o descarga de mercancías y embarque o desembarque de pasajeros.

f) Malecones. Para fines de esta norma, se refiere al espacio habitable que se encuentra sobre la estructura que separa la tierra del agua, o el muro perimetral que delimita a la dársena.

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

a) Bordes de los frentes de agua (playas y riberas). Son las zonas de tierra más cercana a un cuerpo de agua, como son el mar, los lagos y los ríos. De acuerdo con el contenido de usos y actividades particulares y su administración, pueden o no incluir a la Zona Federal Marítimo-Terrestre; pero en México son siempre de aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

b) Espacios designados por la LGEEPA y autoridades estatales.

1. Áreas Naturales Protegidas (ANP). Dentro de las Áreas Naturales Protegidas, conforme a su definición en la LGEEPA, son las subzonas de acceso generalizado y libre tránsito determinadas por la autoridad administrativa correspondiente en donde es posible mantener concentraciones de visitantes en los límites que se determinen, con base en la capacidad de carga de los ecosistemas y el decreto de creación y programa de manejo aplicable.

2. Riberas. Son las franjas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.

262 **Artículo 38.** La clasificación del espacio público por su administración se refiere a la naturaleza del organismo encargado de la administración y mantenimiento del espacio en cuestión. La Ley General de Bienes Nacionales reconoce únicamente tres tipos de bienes de uso común de acuerdo con el orden de gobierno que ejerce su dominio.

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

Administración estatal. Son aquéllos donde la entidad estatal ejerce la posesión, control o administración a título de dueño a través de los poderes estatales y de acuerdo con lo establecido en su Ley de Bienes o similar.

Administración municipal. Son aquéllos donde el municipio ejerce la posesión, control o administración a título de dueño y de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 de la CPEUM, las leyes y reglamentos federales, estatales, bandos municipales, y otros instrumentos a que haya lugar.

Administración metropolitana. Espacio público, o conjunto de espacios públicos, 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.

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. Los bienes en administración público-privada son propiedad de uno o más órdenes de gobierno (federal, estatal y/o municipal) y este tipo de administración se debe considerar como un subsistema de alguno de los tres primeros o una combinación de éstos.

Artículo 39. La clasificación del espacio público por la escala de servicio brindada se refiere al área de influencia de un espacio público como resultado de su oferta en área, servicios y equipamiento.

Se reconoce que existen otros factores simbólicos, cualitativos y patrimoniales que pueden aumentar significativamente la influencia del espacio público en su esfera, y trascender el nivel que le asigna esta clasificación. En este caso, debe constar el reconocimiento por escrito por una organización o institución independiente con la experiencia y autoridad adecuadas.

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

I. Escala de servicio A-1. Son los espacios públicos que atienden la demanda de la ciudadanía residente en la unidad más pequeña de núcleos de población determinados por su aglomeración geográfica y una identidad propia. En asentamientos nucleares, suelen ser las zonas determinadas por la posibilidad de ser recorridas peatonalmente de forma segura e ininterrumpida.
II. Escala de servicio B-2. Son los espacios públicos determinados para atender una demanda mayor que la A-1, y cuyo diseño o mantenimiento implican una negociación entre 2 o más agrupaciones ciudadanas con identidades propias (colonia, barrio, sector o distrito) dentro del mismo orden de gobierno.
III. Escala de servicio C-3. Son los espacios públicos cuya escala de servicio busca atender a toda la población de una unidad urbana consolidada (alcaldía, municipio o ciudad), así como representar la imagen del territorio administrado por dicho nivel de gobierno.
IV. Escala de servicio D-4. Son los espacios públicos que se reconocen como 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.
V. Escala de servicio E-5. Son los espacios públicos de mayor escala, que 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.

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

Artículo 40. El grupo de uso de suelo Uso industrial bajo impacto está conformado por los usos relacionados con las industrias manufactureras que comprenden unidades económicas dedicadas principalmente a la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos; y al acabado de productos manufacturados mediante el teñido, tratamiento calorífico, enchapado y procesos similares. El trabajo de transformación se puede realizar en sitios como talleres u hogares. Estas unidades económicas usan, generalmente, máquinas accionadas por energía y equipo manual.

I. Microindustrial. Talleres familiares y micro talleres, sin contaminación y ruido. Pueden ser combinados con uso habitacional y oficinas en pisos superiores y requerirán de dictámenes especiales respecto a ruido y contaminación. De proponerse uso habitacional en pisos superiores, estos se sujetarán a las normas de ocupación definidos para el uso de habitación a partir del nivel en que se propongan. Al combinar, aplica la altura máxima de cualquiera de los dos usos, pero no se pueden sumar.
   Este tipo de industrias de bajo impacto y no contaminantes, podrán, en principio, establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales. Sin embargo, será la autoridad municipal la que determine la aprobación ultima. De ser necesario habrá que llevar a cabo estudios de impacto e imagen urbana, así como procesos de consulta y participación con la población local previo a la aprobación de permisos.
II. Industrial de bajo impacto. Manufactura y ensamblaje sin contaminación ni ruido. Este tipo de industrias de bajo impacto y no contaminantes, podrán, en principio, establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales. Sin embargo, será la autoridad municipal la que determine la aprobación ultima. De ser necesario habrá que llevar a cabo estudios de impacto e imagen urbana, así como procesos de consulta y participación con la población local previo a la aprobación de permisos.
III. Bodegas y almacenes (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias). Bodegas y almacenes pequeños y medianos (hasta 5,000 m2). Los parques o zonas industriales deberán ubicarse separadamente de las áreas de vivienda; sus terrenos deberán tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, posibilidad de dotación de energía eléctrica y carecerán de pendientes que excedan del ocho por ciento, las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas de su emplazamiento, deberán asegurar la dispersión de

contaminantes o preferentemente el tratamiento en la instalación misma. Las industrias de alto riesgo o peligro de contaminación, se deberán situar fuera de los límites del centro de población a una distancia no menor de dos kilómetros, sin perjuicio de adaptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes.

IV. Agroindustrial y agropecuario. Agroindustrial / Agropecuarias / Huertos en el centro de población. Son las unidades económicas que comprenden la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y otros recursos naturales.

1. Agroindustria alimentaria. Se encarga de la transformación de los productos agrícolas, pecuarios, pesqueros y forestales en alimentos elaborados. La mayoría de sus técnicas de conservación son análogas.
2. Agroindustria no alimentaria. Mezcla los materiales sintéticos y sustitutos artificiales (especialmente fibra) con las materias primas naturales para generar colorantes, textiles, entre otros productos.
3. Agroindustria proveedora de materias primas. Participa en la elaboración inicial de los productos agrícolas con procesos como la molienda del trigo y arroz, el curtido del cuero, desmotado del algodón, prensado del aceite, enlatado de pescado y el aserrado de la madera.
4. Agroindustria consumidora de materias primas. Fabrica artículos a base de productos intermedios que se derivan de las materias agrícolas, como papel, ropa, calzado, caucho, entre otros.
5. Agroindustria artesanal. El proceso de manufactura que emplea requiere más mano de obra y menos maquinaria. Produce artesanalmente los dulces tradicionales, mezcal, pulque, entre otros productos.

Artículo 41. El grupo de uso de suelo Uso industrial alto impacto está conformado por los usos relacionados con las unidades económicas dedicadas principalmente a la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos; al ensamble en serie de partes y componentes fabricados; a la reconstrucción en serie de maquinaria y equipo industrial, comercial, de oficina y otros, y al acabado de productos manufacturados mediante el teñido, tratamiento calorífico, enchapado y procesos similares. Asimismo, se incluye aquí la mezcla de productos para obtener otros diferentes, como aceites, lubricantes, resinas plásticas y fertilizantes. El trabajo de transformación se puede realizar en sitios como plantas, fábricas, talleres, maquiladoras u hogares. Estas unidades económicas usan, generalmente, máquinas accionadas por energía y equipo manual.

El criterio para clasificar la fabricación de "partes" de algún producto es, en primer lugar, localizar si hay una categoría específica en la que se clasifique la fabricación de la "parte", si no la hay, entonces la fabricación de la parte se clasificará en la categoría donde se fabrica el producto completo.

I. Parques industriales y bodegas. Parques industriales y de bodegas. Agrupaciones de locales que en conjunto sean mayores a 5000 m2.

a) Industria alimentaria. Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración, conservación y envasado de productos alimentarios para consumo humano y para animales.

b) Industria de las bebidas y del tabaco. Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, al beneficio del tabaco y a la elaboración de productos de tabaco.

c) Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles. Unidades económicas dedicadas principalmente a la preparación e hilado de fibras textiles naturales; a la fabricación de hilos y telas, y al acabado y recubrimiento de textiles.

d) Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de alfombras, tapetes y esteras a partir de hilo comprado; a la confección (corte y cosido) de cortinas, blancos y similares a partir de tela comprada, y de otros productos textiles, excepto prendas de vestir.

e) Fabricación de prendas de vestir. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de prendas de vestir de tejido de punto, y a la confección de prendas de vestir y accesorios de vestir.

f) Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos. Unidades económicas dedicadas principalmente al curtido y acabado de cuero y piel; a la fabricación de calzado y de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos, como bolsos de mano, maletas y similares, y otros productos de cuero y piel.

g) Industria de la madera. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de diversos productos de madera en aserraderos integrados; al aserrado (corte) de tablas y tablones a partir de la madera en rollo; a la impregnación y tratamiento de maderas; a la fabricación de postes y durmientes a partir de madera aserrada; a la fabricación de laminados y aglutinados de madera; a la fabricación, a partir de madera aserrada, de productos de madera para la construcción; de productos para embalaje y envases de madera, y de otros productos de madera y de materiales trenzables, excepto palma.

h) Industria del papel. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de pulpa (de madera y de materiales reciclados), papel, cartón, y productos de papel y cartón.

i) Impresión e industrias conexas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la impresión hecha sobre pedido de libros, periódicos, revistas y otros impresos; a la impresión de formas continuas, y a realizar actividades para la industria de la impresión, como la encuadernación y la elaboración de placas, clichés, grabados y otros productos similares.

j) Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón. Unidades económicas dedicadas principalmente a la refinación de petróleo crudo, a la fabricación de productos de asfalto, aceites y grasas lubricantes, y de otros productos derivados del petróleo refinado y del carbón mineral.

k) Fabricación de productos químicos básicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos químicos básicos, como productos petroquímicos, gases industriales, pigmentos y colorantes sintéticos no comestibles, y otros productos químicos básicos inorgánicos y orgánicos.

l) Industria química. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos químicos básicos; de resinas y hules sintéticos; fibras químicas; fertilizantes, composta, plaguicidas y otros agroquímicos; productos farmacéuticos; pinturas, recubrimientos y adhesivos; jabones, limpiadores y preparaciones de tocador; tintas para impresión, explosivos y otros productos químicos.

m) Industria del plástico y del hule. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos de plástico y de hule.

n) Fabricación de productos a base de minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos a base de arcillas y minerales refractarios; de vidrio y productos de vidrio; de cemento, concreto y sus productos; de cal, yeso y productos de yeso, y de otros productos a base de minerales no metálicos.

o) Industrias metálicas básicas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fundición primaria de hierro bruto; a la fabricación de acero y productos de hierro y acero; a la fundición, afinación, refinación y laminación de metales no ferrosos, y al moldeo por fundición de piezas metálicas.

p) Fabricación de productos metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos forjados y troquelados a partir de metal comprado; herramientas de mano metálicas sin motor y utensilios de cocina metálicos; partes y estructuras metálicas de hierro, acero, aluminio y otros metales para la construcción y productos de herrería; calderas industriales, tanques y envases metálicos; herrajes y cerraduras; alambre, productos de alambre y resortes; al maquinado hecho sobre pedido de piezas metálicas nuevas y usadas para maquinaria y equipo en general; a la fabricación de tornillos, tuercas, remaches y similares; al recubrimiento de piezas metálicas y otros terminados metálicos, y a la fabricación de otros productos metálicos.

q) Fabricación de maquinaria y equipo. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de maquinaria y equipo para las actividades agropecuarias, la construcción, la industria extractiva, para las industrias manufactureras, el comercio y los servicios; de equipo de aire acondicionado, calefacción, y de refrigeración industrial y comercial; de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones, y de otra maquinaria y equipo para la industria en general.

r) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de computadoras y equipo periférico; equipo de comunicación; equipo de audio y de video; componentes electrónicos; instrumentos de medición, control, navegación, equipo médico electrónico, y a la fabricación y reproducción masiva de medios magnéticos y ópticos.

s) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de accesorios de iluminación, aparatos eléctricos de uso doméstico, equipo de generación y distribución de energía eléctrica, y otros equipos y accesorios eléctricos.

t) Fabricación de equipo de transporte. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo de transporte, como automóviles, camionetas y camiones; carrocerías y remolques; partes para vehículos automotores; equipo aeroespacial, equipo ferroviario, embarcaciones y otro equipo de transporte.

u) Fabricación de muebles, colchones y persianas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de muebles, colchones, persianas y cortineros.

v) Otras industrias manufactureras. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo y aparatos no electrónicos para uso médico, dental y para laboratorio; material desechable de uso médico; artículos ópticos de uso oftálmico, y otras manufacturas no clasificadas en otra parte.

II. Industrial de transformación, ensamblaje y contaminante. Se enfoca en la transformación de materias primas y productos semielaborados en bienes finales a gran escala, lo que incluye actividades como la manufactura, la

construcción y la producción de energía. Elabora bienes durables: transporte, mecánica, construcción civil; bienes intermedios: papel, madera, plástico; y bienes no durables: vestuario, perfumería y alimentación.

a) Clasificación de la industria que toma como base el grado de transformación de las materias primas, de acuerdo a esta hay tres tipos de industrias:

1. Industria básica;
2. Industria de bienes de equipo; e
3. Industria ligera.

b) Clasificación de la industria según los fines para los que operan:

i. Industria de bienes de producción. Las organizaciones de bienes de producción son aquellas organizaciones que se dedican a la producción de materias primas que luego serán utilizadas por otra industria que luego transformará este elemento en el producto final. Este tipo de industria se dedica a transformar un elemento tomado de la naturaleza en otro material que será utilizado para la producción de alguna manufactura final.

ii. La industria de bienes de capital es, en cierto modo, responsable de crear materiales que ayuden a otras industrias a cumplir sus funciones. Esto se debe, por tanto, a que es responsable de la producción de maquinaria y otros equipos que serán aplicados por las fábricas. Aquí se incluyen las industrias que producen maquinaria agrícola, como tapetes, sembradoras, cosechadoras y otras, así como las que producen herramientas industriales. Ej.: metalúrgico, siderúrgico, petroquímico, naval, etc.

iii. Industria de bienes de consumo. El tercero y último de los tipos de industrias según esta clasificación es el de bienes de consumo. En este caso, transforman la materia prima en un producto final que se ofrece en diferentes mercados. Este tipo industrial se conoce como Industria Ligera, ya que no produce maquinaria y bienes tan complejos y específicos. Esto incluye tanto productos duraderos, como electrónicos y electrodomésticos, como productos no duraderos, como medicamentos, alimentos y bebidas. Se clasifican de tres formas:

   a. Industria de bienes duraderos. Incluyen productos no perecederos como electrodomésticos, electrónica, muebles, vehículos, entre otros. Recibe este nombre ya que los productos generados tienen una larga durabilidad.
   b. Industria de bienes semiduraderos. Es un intermediario entre los otros dos tipos de industria de bienes de consumo. Es decir, los productos generados tienen una vida útil media, por ejemplo, teléfonos, ropa, zapatos, etc.
   c. Industria de bienes no duraderos. Se trata de productos perecederos considerados de primera necesidad, por ejemplo, alimentos, bebidas, medicamentos, cosméticos, etc.

c) Clasificación de la industria por tipo de actividad:

1. Industria extractiva. Esta industria se dedica a la extracción de recursos naturales. Por lo general, no son renovables, como el aceite y otros minerales, así como las verduras y el caucho del árbol del caucho. Este tipo de operación tiene como objetivo la captación de materias primas que serán transformadas y fabricadas en el futuro.
2. Industria manufacturera. Esta otra modalidad incluye aquellas industrias que ya tienen la materia prima en sus manos y actúan para transformarla en un producto. En este caso, se incluyen todas las demás actividades de la industria, como las relacionadas con la alimentación, la producción textil y varias otras.

d) Clasificación por el sector en el que operan:

1. Energética. Se refiere a las industrias que se dedican a la producción de energía o combustibles. Aquí están las empresas petroleras, hidroeléctricas y empresas que desarrollan otro tipo de energías alternativas y sostenibles.
2. Alimentos. Incluyen todas las industrias que producen alimentos y bebidas y promueven la su facturación. Este sector corresponde a uno de los más grandes en el sector de la industrialización y cubre menos alimentos, así como más alimentos procesados.
3. Construcción civil. Corresponde al levantamiento de casas, edificios y otras construcciones, así como a las restauraciones operadas en otros edificios.
4. Guerra. El cuarto de los tipos de industrias según la actividad productiva es la industria de guerra. Incluye toda la producción de armamentos y vehículos para uso militar, así como otras herramientas que se pueden establecer como armas.

5. Industrias de vanguardia. Las industrias de alta gama son aquellas que se centran en la alta tecnología. A diferencia de muchos de ellos, estos involucran mano de obra calificada, es decir, trabajadores con un alto nivel educativo. Aquí, podemos mencionar empresas relacionadas con la comunicación, informática, telefonía, aviación, navegación, entre otras.

III. Generación de energía. Lotes y edificaciones dedicadas a la generación de energía sustentable como granjas solares, plantas de generación energía, granjas eólicas. Pueden estar combinadas con plantas de manejo y reciclaje de desechos sólidos. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de obras de generación y conducción de energía eléctrica.

IV. Industria minera no metálica. Este sector comprende unidades económicas dedicadas principalmente a la extracción de la explotación de minerales no metálicos.

a) Minería de carbón mineral. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de diversos tipos de carbón mineral, como la antracita, la hulla, el lignito y el carbón térmico, y a actividades de beneficio, como la limpieza y el cribado.

1. Minería de carbón mineral. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de diversos tipos de carbón mineral, como la antracita, la hulla, el lignito y el carbón térmico, y a actividades de beneficio, como la limpieza y el cribado.

i. Minería de carbón mineral. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de diversos tipos de carbón mineral, como la antracita, la hulla, el lignito y el carbón térmico, y a actividades de beneficio, como la limpieza y el cribado.

b) Minería de minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales no metálicos, como piedras calizas, piedras dimensionadas (mármol, piedra de cantera); arena, grava, arcillas refractarias y no refractarias, y sal, y a actividades de beneficio, como el cribado, la trituración y otros tratamientos a tierras y rocas.

1. Minería de piedra caliza, mármol y otras piedras dimensionadas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de piedras calizas, mármol y otras piedras dimensionadas, como piedra marga, piedra de cantera, basalto, pizarra y sillar, y a actividades de beneficio, como la trituración y el cribado.

i. Minería de piedra caliza. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de piedra de cal y rocas afines, como la dolomita, la piedra marga, el carbonato de calcio y la toba, y a actividades de beneficio, como la trituración y el cribado.

ii. Minería de mármol. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de mármol a través del dimensionado en minas y a actividades de beneficio, como la trituración.

iii. Minería de otras piedras dimensionadas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de otras piedras dimensionadas no clasificadas en otra parte, como la piedra de cantera, el basalto, la pizarra y el sillar, y a actividades de beneficio, como el corte en bruto y la trituración.

2. Minería de arena, grava, tezontle, tepetate, arcillas y de otros minerales refractarios. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación (en bancos de arena, canteras, minas subterráneas) de arena, grava, tezontle, tepetate y arcillas, como el feldespato, el sílice, el cuarzo, el pedernal, el caolín, la magnesita y la tierra de Fuller o tierra de batán, y de otros minerales refractarios, como la bentonita, la figulina y la wollastonita, y a actividades de beneficio, como la limpieza, la molienda, el cribado y la concentración.

i. Minería de arena y grava para la construcción. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de arena y grava en bancos de arena, canteras y minas subterráneas, y a actividades de beneficio, como el cribado y el cernido.

ii. Minería de tezontle y tepetate. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de tezontle y tepetate.

iii. Minería de feldespato. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales de feldespato, los cuales pueden ser potásicos, como la ortosa, o calcosódicos, como la albita y la anortita, y a actividades de beneficio, como la limpieza y la concentración

iv. Minería de sílice. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de sílice, cuarzo y pedernal.

v. Minería de caolín. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de caolín, y a actividades de beneficio, como la trituración.

vi. Minería de otras arcillas y de otros minerales refractarios. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de otras arcillas refractarias y no refractarias, arcillas de uso industrial, como la tierra de Fuller o tierra de batán y la magnesita, y de otros minerales refractarios, como la bentonita, la figulina y la wollastonita.

2. Minería de otros minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de sal, yeso, barita, roca fosfórica, fluorita, grafito, azufre, minerales no metálicos para productos químicos y otros minerales no metálicos no clasificados en otra parte.

a. Minería de sal. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de sal, y a actividades de beneficio, como la molienda y el cribado.

b. Minería de piedra de yeso. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y trituración de piedra de yeso.

c. Minería de barita. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de barita, y a actividades de beneficio, como la trituración, molienda y flotación.

d. Minería de roca fosfórica. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de roca fosfórica, y a actividades de beneficio, como la trituración y la molienda.

e. Minería de fluorita. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de fluorita, y a actividades de beneficio, como la trituración, molienda y flotación.

f. Minería de grafito. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de grafito, y a actividades de beneficio, como el triturado, la molienda, la flotación y el secado de este mineral, ya sea amorfo o cristalino.

g. Minería de azufre. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de azufre.

h. Minería de minerales no metálicos para productos químicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de nitrógeno y potasio; a la explotación de bloedita, kieserita, thenardita y glauberita, y los productos derivados de estas, como los sulfatos de sodio y de magnesio; a la explotación de witherita; boratos naturales; concentrados que contienen compuestos de boro, y otros minerales no metálicos estimados sobre todo por ser fuente de sustancias químicas.

i. Minería de otros minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de celestita, perlita, gemas minerales, asbesto, calcita óptica y calcita no óptica, calcedonia, pirita, pirrotina, turba, diatomita, talco blanco, vermiculita, y otros minerales no metálicos no clasificados en otra parte.

V. Industria minera metálica. Este sector comprende unidades económicas dedicadas principalmente a la extracción de la explotación de minerales metálicos.

a) Minería de minerales metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales metálicos, como hierro, oro, plata, cobre, plomo, zinc y otros minerales metálicos, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la concentración magnética, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.

1. Minería de hierro. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de hierro, como la hematita, la magnetita, la limonita, la siderita, la taconita y otros minerales ferrosos, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda y la concentración magnética; así como la producción de aglomerados por medio de la peletización en plantas peletizadoras y la sinterización de hierro.

3. Minería de oro. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de oro, como la calaverita, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.

4. Minería de plata. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de plata, como la silvanita, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.
5. Minería de cobre. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de cobre, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.
6. Minería de plomo y zinc. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de plomo, zinc y plomo-zinc, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda y la flotación, encaminadas a la obtención de concentrados.
7. Minería de otros minerales metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de molibdeno, magnesio, paladio, cobalto, estaño, tungsteno y otros minerales metálicos no ferrosos no clasificados en otra parte.
    i. Minería de manganeso. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de manganeso, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la hidrometalurgia y la pirometalurgia, encaminadas a la obtención de concentrados.
    ii. Minería de mercurio y antimonio. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de mercurio y antimonio.
    iii. Minería de uranio y minerales radiactivos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de uranio, actinio, radio, vanadio, torio y otros minerales radiactivos. 269
    iv. Minería de otros minerales metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de molibdeno, magnesio, paladio, cobalto, estaño, tungsteno y otros minerales metálicos no ferrosos no clasificados en otra parte.

281

Artículo 42. El grupo de uso de suelo Destinos para infraestructura y vialidad está conformado por los usos relacionados con los sistemas y redes de organización, distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluidas aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.

I. Redes de distribución de energía y comunicaciones. Torres y postes y su cableado torres, líneas de conducción de energía eléctrica aéreas o subterráneas y todas las estructuras y edificios que formen parte integral de estas obras. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de obras de generación y conducción de energía eléctrica.
II. Plantas de manejo y reciclaje de desechos sólidos. Plantas para el manejo y reciclaje de basura que pueden ser combinadas con generación de energía. Está conformada por unidades económicas del sector público o privado dedicadas principalmente a la recolección de residuos no peligrosos, como basura y materiales reciclables (botellas de PET usadas, latas de aluminio usadas, cartón usado, etc.), provenientes de fuentes residenciales y no residenciales.
III. Planta de tratamiento de agua. Unidades económicas dedicadas principalmente a la captación, potabilización y suministro de agua, y a la captación y tratamiento de aguas residuales.
IV. Pozos profundos de extracción de agua potable.
V. Infraestructura puntual (como antenas entre otros).
VI. Infraestructura lineal (como nuevas vialidades entre otros).
VII. Infraestructura de área (como subestaciones).
VIII. Vialidades vehiculares, andadores peatonales y multimodales. Áreas dedicadas al tránsito de vehículos y peatones en todas sus modalidades. Se asume que estas tendrán un enfoque en modos sustentables de transporte.

Artículo 43. El grupo de uso de suelo Otros usos de suelo está conformado por los usos relacionados con los usos no especificados y los usos temporales.

I. Temporales. Aquellos usos que son temporales y que no requieren de edificaciones permanentes. Requerirán de autorizaciones especiales. por lo que para evaluar su viabilidad deberán presentar un estudio de impacto urbano para evaluación de la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente, así como el dictamen de "Prevención de desastres urbanos" y de "Reducción de riesgos de desastres", emitido por la autoridad municipal en materia de protección civil, quien con fundamento en el artículo 3, fracciones XLV y XLVII de la Ley Estatal, emitirá ambos dictámenes considerando la opinión técnica de las dependencias municipales y estatales que se consideren necesarias, donde se señalará si es PROCEDENTE o IMPROCEDENTE la aprobación para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios solicitados con base en su capacidad resiliente, conforme a los artículos 94, 95, 96 y 97.

Los usos temporales se clasifican de la siguiente manera:

- **a)** Servicios comunitarios de alimentación, refugio y emergencia. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación y refugio temporal comunitario a personas afectadas por catástrofes o siniestros, indigentes, víctimas de violencia doméstica, etcétera.
- **b)** Servicios de alimentación comunitarios. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación a personas afectadas por catástrofes o siniestros e indigencia.
- **c)** Servicios de alimentación comunitarios prestados por el sector privado. Son las unidades económicas del sector privado dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación a personas afectadas por catástrofes o siniestros e indigencia.
- **d)** Servicios de alimentación comunitarios prestados por el sector público. Son las unidades económicas del sector público dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación a personas afectadas por catástrofes o siniestros e indigencia.
- **e)** Refugios temporales comunitarios. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario a personas que se encuentran ante juicio civil o penal, víctimas de violencia doméstica (por asalto sexual, golpes), peregrinos o indigentes.
- **f)** Refugios temporales comunitarios del sector privado. Son las unidades económicas del sector privado dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario a personas que se encuentran ante juicio civil o penal, víctimas de violencia doméstica (por asalto sexual, golpes), peregrinos o indigentes.
- **g)** Refugios temporales comunitarios del sector público. Son las unidades económicas del sector público dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario a personas que se encuentran ante juicio civil o penal, víctimas de violencia doméstica (por asalto sexual, golpes), peregrinos o indigentes.
- **h)** Servicios de emergencia comunitarios. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario de emergencia, alimentación y asistencia médica a personas afectadas por catástrofes o siniestros.
- **i)** Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector privado. Son las unidades económicas del sector privado dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario de emergencia, alimentación y asistencia médica a personas afectadas por catástrofes o siniestros.
- **j)** Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector público. Son las unidades económicas del sector público dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario de emergencia, alimentación y asistencia médica a personas afectadas por catástrofes o siniestros.

Artículo 44. El grupo de uso de suelo Usos de suelo en áreas no urbanizadas está conformado por los usos relacionados con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.

I. Agricultura y ganadería. Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.

II. Uso de recursos naturales. Aquellas áreas que han sido designadas para el aprovechamiento sustentable de recursos naturales. Bancos de material, ladrilleras, usos piscícolas, pastizales, bosques y viveros controlados, zonas de control ambiental, actividades ecoturísticas de bajo impacto.

III. Silvicultura / usos forestales. Áreas identificadas para el manejo y aprovechamiento de bosques y viveros controlados

IV. Esparcimiento y turismo de naturaleza. Aquellas zonas que por su belleza natural y características físicas constituyen un destino para visitantes y que poseen la facilidad de tener acceso público. Estas se han identificado como áreas para el turismo de naturaleza y el esparcimiento de bajo impacto. Este uso podrá combinarse con aquellas áreas de conservación, restauración y protección; siempre y cuando no se determine aspectos de riesgo o deterioro.

Artículo 45. El grupo de uso de suelo Uso equipamiento urbano está conformado por los equipamientos señalados en la NOM-002-SEDATU-2022. Se trata de instalaciones especiales, generalmente de influencia regional y que incluyen y apoyan actividades comerciales, productivas y económicas. Incluye aquellos elementos que, si bien son de carácter privado, por sus dimensiones e impacto a la infraestructura urbana resulta conveniente clasificarlos como equipamiento urbano privado, ya que además su influencia es regional, como son los centros comerciales.

I. Comercio y servicios financieros especiales. Conjunto de establecimientos en donde se realizan ventas al menudeo de todo tipo de artículos y pueden incluir tiendas anclas y subanclas y estar vinculados con algunos elementos de cultura como cines, teatros o salas de conciertos, etc. La denominación de Servicios Financieros Especiales aplica a aquellos servicios de apoyo a la población y otras actividades económicas como son las sociedades nacionales de crédito, banca de desarrollo que son operados exclusivamente por el gobierno federal.

   a) Básico
      1. Tianguis. Son establecimientos con instalaciones provisionales ubicados generalmente en lugares fijos, de preferencia en áreas pavimentadas que cuenten con servicios públicos de agua, drenaje y electricidad; a ellos concurren pequeños productores y comerciantes detallistas, a vender al consumidor final productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar, entre otros.
      2. Diconsa y Liconsa SEGALMEX. Tienen como principal fin el abasto a las comunidades rurales y urbanas de productos de la canasta básica y complementarios, éstos últimos se dividen en los siguientes grupos: productos para la alimentación y nutrición, productos para higiene y salud y otros productos. Con la creación de SEGALMEX se fusionan ambos elementos y se suma la entrega de leche, tanto en sitio como en unidades móviles.
      3. Tiendas y farmacias SUPERISSSTE. Establecimientos asociados al Sistema de Tiendas de los Trabajadores al Servicio del Estado, en los que se venden productos básicos, para la salud, blancos, ropa y otros.
      4. Sucursales del Banco del Bienestar. Sucursales bancarias independientes o asociadas por convenio, cuya finalidad principal es la dispersión directa a los beneficiarios de los recursos de los programas sociales federales, entre otras actividades.
      5. Sucursales FONACOT. Oficinas independientes de FONACOT que prestan los servicios de cobranza, crédito y afiliación.

   b) Intermedio
      1. Mercado municipal. Lugar público donde se realizan normalmente ventas al menudeo de diversos productos de consumo final en inmuebles con locales fijos.
      2. Centros comerciales abiertos. Conjunto de tiendas con ventas al menudeo de todo tipo de artículos. No incluyen tiendas anclas o subanclas, se caracterizan por estar al descubierto y contar con un estacionamiento para el uso de los clientes. Se pueden identificar por ser pequeños conjuntos de establecimientos comerciales ubicados a nivel de calle.

   c) Especializado
      1. Centro comercial con tienda ancla o subancla. Conjunto de tiendas con ventas al menudeo de todo tipo de artículos. Incluye elementos ancla como tiendas departamentales o de autoservicio, asimismo puede incluir restaurantes, cines, salas de concierto u otros elementos culturales, así como grandes parques de estacionamiento. Su influencia es regional, por lo que puede servir a una amplia zona de una ciudad o inclusive rebasar sus límites. Asimismo, pueden estar asociados a usos como oficinas, hoteles y otros que se permitan en las tablas de compatibilidad de usos del suelo de los instrumentos de planeación de los diversos órdenes de gobierno.
      2. Banca de desarrollo. Inmuebles donde se encuentran las entidades de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, constituidas con el carácter de sociedades nacionales de crédito, las cuales forman parte del Sistema Bancario Mexicano y atienden las actividades productivas que el Congreso de la Unión determine como especialidades de cada una de éstas, en sus respectivas leyes orgánicas. Tienen como objeto fundamental facilitar el acceso al ahorro y financiamiento a personas físicas y morales, así como proporcionarles asistencia técnica y capacitación.
      3. Centro de convenciones. Instalación especialmente concebida para celebrar diferentes tipos de eventos de negocios. Debe contar con facilidades indispensables para recibir participantes, tanto nacionales como extranjeros. También debe ofrecer los servicios adecuados para la organización,

la seguridad y la eficacia de los eventos que allí se celebren. Para ello dispone de personal especializado con experiencia en los distintos servicios que ofrece.

4. Centro de exposiciones, exhibiciones o recinto ferial. Edificio especializado en la celebración de ferias y exposiciones con facilidades adicionales para celebrar reuniones de negocios relativas al evento ferial o a la exposición.

II. Administración pública y servicios urbanos públicos y concesionados. Refiere a aquellas instalaciones para facilitar la organización y el buen funcionamiento de la sociedad en su conjunto y en general de los centros de población, a través del ejercicio de los tres niveles de gobierno (Federal, Estatal y Municipal) y los tres poderes que conforman la República (Ejecutivo, Legislativo y Judicial), ya sea de manera central, desconcentrada o descentralizada.
Asimismo, se consideran como servicios urbanos públicos a los servicios fundamentales para el buen funcionamiento, seguridad y adecuado mantenimiento, para conservar y mejorar el entorno urbano de los centros de población, los cuales pueden ser administrados por cualquier orden de gobierno o estar concesionados y no forman parte de las redes e infraestructura.

a) Administración pública. Básico

1. Delegaciones municipales, estatales, federales y otras oficinas desconcentradas. Delegaciones del orden municipal, así como oficinas de representación o delegaciones de las dependencias de los órdenes estatal y federal y otras oficinas desconcentradas en las que se atiende directamente a la población.

b) Administración pública, Intermedio

1. Instalaciones de justicia de las entidades federativas. Inmueble en el cual se realizan funciones administrativas relacionadas con la impartición de Justicia en su ámbito de competencia.
2. Instalaciones del poder legislativo de las entidades federativas. Son los espacios, inmuebles y construcciones de la Cámara local de Diputados, destinados al funcionamiento, mantenimiento y operación de sus actividades.

c) Administración pública. Especializado.

1. Cuartel General Militar. Instalaciones de la Secretaría de la Defensa Nacional que se caracteriza por ser un grupo constituido por el comandante estado mayor, comandantes de armas, jefes de servicio y tropas, reunidos para que el comandante desarrolle sus funciones de mando.
2. Cuartel General Naval. Instalaciones de la Secretaría de Marina que se caracterizan por ser un grupo constituido por el Comandante, Estado Mayor, Inspector, Jefatura de Servicios, Oficiales, Clases y Marinería, reunidos para que el Comandante desarrolle sus funciones de mando.
3. Instalación gubernamental. Son los espacios, inmuebles y construcciones para uso de la Administración Pública en donde ejerza la posesión, control o administración, y que sean destinados al servicio de ésta; con el propósito de utilizarse en la prestación de un servicio público a nivel federal, de las entidades federativas y/o los municipios.
4. Instalación de Seguridad Pública. Son los espacios, inmuebles y construcciones de las Instituciones Policiales, de Procuración de Justicia, del Sistema Penitenciario y dependencias encargadas de la Seguridad Pública a nivel federal, de las entidades federativas y/o los municipios.
5. Instalaciones estratégicas de Seguridad Pública. Son los espacios, inmuebles y construcciones, destinados al funcionamiento, mantenimiento y operación de las actividades consideradas como estratégicas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como de aquellas que tiendan a mantener la integridad, estabilidad y permanencia del Estado Mexicano, en términos de la Ley de Seguridad Nacional; entre otros: correos; telégrafos y radiotelegrafía; generación de energía nuclear; el sistema eléctrico nacional; la exploración y extracción del petróleo y de los demás hidrocarburos; el banco central; las comunicaciones vía satélite y los ferrocarriles.
6. Instalación de Procuración de Justicia. Son los espacios, inmuebles y construcciones de las Instituciones de la Federación y entidades federativas que integran al Ministerio Público, los servicios periciales, policías de investigación y demás auxiliares de aquel.
7. Instalaciones policiales. Son los espacios, inmuebles y construcciones de los cuerpos de policía, de vigilancia y custodia de los establecimientos penitenciarios, de detención preventiva, o de centros de arraigo; y en general, todas las dependencias encargadas de la seguridad pública a nivel federal, de las entidades federativas y/o los municipios, que realicen funciones similares.
8. Centros de readaptación social, federales o de las entidades federativas. Establecimientos penitenciarios preventivos, de ejecución de sanciones penales, de reinserción psicosocial o de

asistencia postpenitenciaria destinados a las personas privadas de la libertad, tales como: Centros de Readaptación Social (CERESOS), Centros de Ejecución de Sanciones Penales, Reclusorios, Penitenciarias, Cárceles o cualquier otro que tenga funciones de internamiento o tratamiento para personas que se encuentren sujetas a un proceso penal o en ejecución de sentencia, en su Entidad Federativa. Para efectos del Censo Nacional de Gobierno, Seguridad Pública y Sistema Penitenciario Estatales (CNGSPSPE) 2018, se clasifican de la siguiente manera: Centro de seguridad máxima, centro de seguridad media, centro de seguridad mínima, hospital psiquiátrico y/o para infecciosos, instituciones abiertas y otras.

9. Centros de internamiento para menores, federales o de las entidades federativas. Inmuebles destinados para el internamiento de Adolescentes que se encuentren en conflicto con la ley, tales como: Centros de Tratamiento para Menores Infractores, Centros de Internamiento para Adolescentes, Consejos Tutelares o de Menores, Escuelas de Readaptación Social, Comunidades o Albergues, Centros Especializados o cualquier otro destinado a cubrir ese tipo de funciones.
10. Instalaciones del Poder Legislativo Federal. Son los espacios, inmuebles y construcciones del Senado de la República y de la Cámara de Diputados, destinados al funcionamiento, mantenimiento y operación de sus actividades.
11. Instalaciones del Poder Judicial de la Federación. Los inmuebles en los cuales se realizan actividades relacionadas con la impartición de Justicia del fuero federal.
12. Instalaciones de Justicia de las Entidades Federativas. Los inmuebles en los cuales se realizan actividades relacionadas con la impartición de Justicia en su ámbito de competencia.
13. Instalaciones de Órganos Autónomos. Son los espacios, inmuebles y construcciones de aquellas instituciones de los tres niveles de gobierno que se caracterizan por servir de contrapeso a la Administración pública en áreas específicas.

d) Servicios urbanos públicos y concesionados. Básico

1. Cementerio municipal. Al lugar donde se reciben e inhuman cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados.
2. Depósito vehicular municipal (corralón). Predio donde se da el servicio de depósito de vehículos; consiste en la guarda y custodia en locales de vehículos infraccionados, abandonados, retenidos, accidentados o descompuestos en caminos, remitidos por la autoridad competente.
3. Estación de bomberos municipal. Instalación operativa ubicada en un municipio, la cual, acorde con la superficie territorial bajo su responsabilidad, población, establecimientos mercantiles e industriales, que cuenta con el equipo necesario para prestar los servicios inherentes al Heroico Cuerpo de Bomberos.

e) Servicios urbanos públicos y concesionados. Intermedio

1. Centro de atención canina. Establecimientos de servicio público que lleven a cabo cualquiera de las actividades orientadas a la prevención y control de la rabia en perros y gatos, así como atender quejas de la comunidad y que comprende: captura de animales en la calle o abandonados, que pueden ser una molestia y un riesgo, entrega voluntaria para su eliminación; observación clínica; vacunación antirrábica permanente; recolección en vía pública de animales enfermos y atropellados para su eutanasia; disposición de cadáveres, toma de muestras de animales sospechosos para remisión o diagnóstico de laboratorio; esterilización quirúrgica de perros y gatos; primer contacto con las personas agredidas para su remisión y atención a unidades de salud; así como ofrecer consulta veterinaria a perros y gatos.

f) Servicios urbanos públicos y concesionados. Especializado.

1. Sitio de disposición oficial de residuos sólidos urbanos y de manejo especial. Lugar donde se depositan los residuos sólidos urbanos y de manejo especial en forma definitiva. Distingue tres categorías generales: a) Residuos de manejo especial (RME); b) Residuos peligrosos (RP) y; c) Residuos sólidos urbanos (RSU). Puede ser operado por autoridades de distintos órdenes de gobierno o estar concesionado a particulares.
2. Cementerio con servicios de velatorio y cremación. Lugar donde se reciben e inhuman cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados. Asimismo, cuenta con instalaciones para la velación de restos humanos, así como su cremación. Normalmente son servicios prestados por particulares, pero también pueden ser prestados por autoridades de distintos órdenes de gobierno.

3. Observatorio meteorológico. Lugar donde se evalúan las condiciones diarias del tiempo, cuenta con el instrumental adecuado para tomar las lecturas de los parámetros necesarios (humedad, temperatura, presión, evaporación, precipitación, entre otros). Constituido por una o más personas que realizan las observaciones sensoriales y que toman las lecturas de los diversos instrumentos.

III. Asistencia social. Los establecimientos o espacios destinados a generar acciones que modifiquen y mejoren las circunstancias de carácter social que impidan al individuo su desarrollo integral, así como protección física, mental y social de personas en estado de necesidad, desprotección o desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva.

a) Básico

1. Casa cuna. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños y niñas de 0 meses y hasta cumplir 6 años de edad, con la posibilidad de ampliar el rango de edad en casos especiales, de acuerdo con su modelo de atención.

2. Casa hogar. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes de ambos sexos de 6 años y hasta cumplir 18 años de edad, en casas mixtas o por sexo, con la posibilidad de modificar el rango de edad, de acuerdo con su modelo de atención.

3. Albergue permanente para menores de edad. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes en situación de riesgo y vulnerabilidad de manera continua e ininterrumpida, dependiendo del modelo de atención de cada establecimiento.

4. Albergue temporal para menores de edad. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes en situación de riesgo y vulnerabilidad por tiempo limitado, en tanto se resuelve la situación jurídica, social o familiar del menor o del adolescente.

5. Estancia infantil o guardería. Espacio en el que se brindan servicios asistenciales de atención social comunitaria a niños y niñas desde los 0 hasta los 5 años 11 meses, de acuerdo con el modelo de atención.

6. Albergue escolar. Establecimiento que proporciona a los niños hospedaje y alimentación durante 5 días de la semana, en comunidades rurales en las que funcione una escuela primaria de organización completa, y operarán como centros asistenciales.

7. Albergue para personas en situación de calle. Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento y, en algunos casos, alimentación y otros servicios a personas de cualquier edad, que no tienen familiares, fueron rechazadas o maltratadas y no tienen recursos para vivir en otro lugar.

8. Albergue para indígenas. Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento y otros servicios a personas que descienden de las poblaciones nativas que habitaban el territorio nacional antes de la llegada de los españoles a México. Alberga indígenas de cualquier edad y sexo, sin importar que tengan otro lugar de residencia.

9. Albergue para mujeres. Establecimiento de asistencia social que brinda alojamiento, resguardo y otros servicios a mujeres de cualquier edad, que carecen o fueron rechazadas por su familia, recibieron maltrato y se encuentran en condición de vulnerabilidad por falta de recursos, enfermedad, embarazo e inseguridad por acoso.

10. Albergues temporales. Establecimiento para familias de damnificados, cuando de manera emergente se deba satisfacer la necesidad de cobijo a quienes, por sismo, inundación, incendio, deslaves u otro siniestro, pierdan su patrimonio o las condiciones del inmueble no les brinde seguridad.

11. Internado. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes, de acuerdo con las características y necesidades de su ámbito familiar, conforme al modelo de atención en sus diferentes horarios.

12. Albergues y residencias del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores. Albergues y residencias diurnas, que proporcionan asistencia integral a los adultos mayores que no cuentan con apoyo familiar o recursos económicos que les permitan cubrir sus necesidades.

13. Establecimiento de asistencia social temporal. Todo aquel lugar que independientemente de su denominación o régimen jurídico, proporciona servicios y apoyos asistenciales durante periodos menores a 24 horas, continuas, a personas adultas y adultas mayores que incluyen: alternativas para la ocupación creativa y productiva del tiempo libre y en su caso alimentación de acuerdo con el Modelo de Atención.

14. Casa o comedor comunitario. Espacio físico y social del quehacer comunitario para la preparación y consumo de alimentos entre la población; instalaciones incluyentes en donde se fomenta la relación familiar y social, la sana convivencia, la comunicación, el encuentro y la participación, como atributos básicos de la cohesión social.
15. Centro de desarrollo comunitario. Inmueble donde se proporcionan los servicios de asistencia social que apoyan la aceptación y participación de la población marginada o de escasos recursos, en los programas que proporcionan una mejor organización, interrelación y superación de la comunidad.
16. Centro de convivencia comunitario. Inmueble donde se desarrollan distintas actividades de carácter, formativo, recreativo o de convivencia, entre otros, con la finalidad de fortalecer la cohesión social.

b) Intermedio

1. Establecimiento de asistencia social permanente. Todo aquel lugar que independientemente de su denominación o régimen jurídico, otorga atención integral permanente para personas adultas y adultas mayores, que cuenten con características especiales de atención, donde se proporcionan servicios de prevención de riesgos, atención y rehabilitación, incluyen alojamiento, alimentación, vestido, atención médica, social y psicológica, actividades culturales, recreativas y ocupacionales.
2. Centros de Justicia para Mujeres. Espacios promovidos por la Comisión Nacional para Prevenir y Erradicar la Violencia contra las Mujeres donde se prestan servicios multidisciplinarios a mujeres y niñas, así como niños hasta los 12 años, víctimas de violencia familiar y de género, entre los que se encuentran:
   - i. Atención psicológica, jurídica y médica;
   - ii. Albergues temporales;
   - iii. Ludoteca con expertas/os en temas de desarrollo infantil, y
   - iv. Talleres de empoderamiento social y económico para apoyar a las mujeres a salir del círculo de violencia.

   Puedan participar dependencias de los tres órdenes de gobierno, así como Organizaciones de la Sociedad Civil.
3. Velatorio. Unidad aislada destinada a proporcionar el servicio de preparar, eventualmente embalsamar, y velar a los restos mortales de seres humanos, puede ser pública o privada.

c) Especializado

1. Albergue para migrantes. Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento y otros servicios a personas de cualquier sexo, edad o nacionalidad, que están en tránsito generalmente hacia los países del norte de México: Estados Unidos de América o Canadá.
2. Establecimientos especializados en adicciones. Son los establecimientos de carácter público, privado o social, fijos o móviles, cualquiera que sea su denominación, que proporcionan servicios para la atención específica de personas con consumo perjudicial o adicción a sustancias psicoactivas, y que, en cualquier caso, operan bajo un modelo de atención profesional, de ayuda mutua o mixto.
3. Centro de integración juvenil. Establecimiento operativo donde se proporcionan servicios preventivos, tratamiento y rehabilitación en farmacodependencia, a la población de 10 a 54 años que vive en zonas urbanas con alto riesgo de verse afectada por este problema; son atendidos por personal especializado a través de consulta externa en psicoterapia individual, familiar y grupal.

IV. Salud pública y privada. El subsistema de salud considerará en función de los niveles de atención.

a) Niveles de atención. Es un conjunto de establecimientos de salud con niveles de complejidad diferentes, necesarios para resolver con eficacia y eficiencia necesidades de salud de distinta magnitud y severidad y pueden ser operados por los distintos órdenes de gobierno.

Constituye una de las formas de la Organización Mundial de la Salud (OMS) en la cual se relacionan con la magnitud y severidad de las necesidades de salud de la población.

Asimismo, en los tres niveles de atención hay establecimientos operados por la iniciativa privada y se pueden prestar los tres niveles de atención en un inmueble o por separado.

De la misma forma, es frecuente que los establecimientos de salud privados se encuentren asociados a otros equipamientos o usos del suelo, inclusive en el mismo predio, por lo que se insiste en que, en función de sus atribuciones, los distintos órdenes de gobierno lo consideren en sus tablas de usos compatibles.

Es importante aclarar que las listas de componentes por nivel de atención son enunciativas, mas no limitativas, por lo que se pueden incluir otros elementos siempre y cuando se presten los servicios en función de los niveles que a continuación se describen.

1. Primer nivel de atención. Es el nivel de atención más cercano a la población, es decir, el primer contacto del individuo con el sistema de salud. En el primer nivel se llevan a cabo acciones de promoción de la salud, prevención de enfermedades y atención ambulatoria a la morbilidad más frecuente, brindada por médicos generales y personal de enfermería, con el apoyo de la comunidad. El primer nivel de atención se compone de establecimientos de baja complejidad que incluyen desde las brigadas de salud, Unidades Médicas Móviles, Centros de Salud Rurales y Urbanos, Centro de Salud con Servicios Ampliados (CESSA), Hospitales Comunitarios y Unidades de Especialidades Médicas (UNEMES). Un primer nivel de atención multidisciplinario sirve como puerta de entrada al sistema para tratar correcta y eficazmente a los pacientes que acudan con problemas de salud y que corresponda al nivel de recursos humanos y materiales disponibles en la atención primaria. Esta capacidad se mide a partir de la evaluación de problemas de salud seleccionados como indicadores y por el desempeño de los clínicos, según las definiciones de las guías de práctica clínica.
   i. Centro de rehabilitación. Presta servicios de diagnóstico, tratamiento y adiestramiento ocupacional a personas con algún tipo de discapacidad.
   ii. Unidad de rehabilitación. La unidad que formando parte o no de un hospital, preste servicios de diagnóstico y tratamiento a personas con algún tipo de discapacidad, así como recuperación de deficiencias e incapacidades.
   iii. Servicios auxiliares de diagnóstico y tratamiento. Establecimiento público, social o privado, independiente o ligado a algún servicio de atención médica, que tenga como fin coadyuvar en el estudio, resolución y tratamiento de los problemas clínicos. Los servicios auxiliares de diagnóstico y tratamiento serán:
   iv. Laboratorios de: Patología clínica, y Anatomía patológica, histopatología y citología exfoliativa.
   v. Gabinetes de: Radiología y tomografía axial computarizada; Medicina nuclear; Ultrasonografía, y Radioterapia.

2. Segundo Nivel de Atención. El segundo nivel de atención brinda las 4 especialidades básicas (Cirugía General, Gineco-obstetricia, Medicina Interna y Pediatría) en hospitales generales o de especialidad y cuenta con servicios de apoyo diagnóstico de imagenología y laboratorio. Incluye la atención ambulatoria de especialidades para problemas de salud más específicos como: neurología, traumatología, cardiología, etc. Es el lugar que recibe a las personas que consultaron en el primer nivel de atención, y que por el problema de salud que presentan, requieren de una referencia, sea para interconsultas con otros especialistas o para internación por parto o cirugías simples. Dentro de este nivel de atención se encuentran los hospitales comunitarios, hospitales generales, y las maternidades.
   i. Hospital General. Sitio en el que se prestan los servicios para la atención de pacientes, en las cuatro especialidades básicas de la medicina: Cirugía General, Gineco-Obstetricia, Medicina Interna, Pediatría y otras especialidades complementarias y de apoyo derivadas de las mismas, que prestan servicios de urgencias, consulta externa y hospitalización.
   ii. Hospital de especialidades. Sitio para la atención de pacientes, de una o varias especialidades médicas, quirúrgicas o médico-quirúrgicas que presta servicios de urgencias, consulta externa, hospitalización y que deberá realizar, a favor de los usuarios, actividades de prevención, curación, rehabilitación y de cuidados paliativos, así como de formación y desarrollo de personal para la salud, y de investigación científica.
   iii. Centros de Rehabilitación e Inclusión Infantil Teletón (CRIT). De acuerdo con la dirección electrónica https://teleton.org/discapacidad/ "En todos los CRIT se atienden a niñas, niños y adolescentes de 0 a 18 años de edad con discapacidad neuromusculoesquelética, y a sus familias. Los servicios especializados en rehabilitación pediátrica se brindan en las instalaciones de cada uno de los Centros de Rehabilitación e Inclusión Infantil Teletón ubicados a lo largo de la república mexicana."
3. Tercer nivel de atención. La atención que se brinda en el tercer nivel es especializada, de mayor complejidad y aunada a actividades de investigación clínica y básica, en este grupo se encuentran los Institutos Nacionales de Salud. Comprende las instituciones de salud equipadas con alta complejidad para la atención de problemas de salud que requieren mayor tecnología. Estas instituciones cuentan

con salas de internación, cirugía, clínica médica, especialidades quirúrgicas específicas; (traumatología, neurocirugía, cirugía cardiovascular, y otras) infraestructura para la realización de estudios complementarios más complejos; unidad de terapia intensiva y unidades coronarias.

I. Institutos y hospitales de alta especialidad. Son los sitios, destinados principalmente a la investigación científica, la formación y el desarrollo de personal para la salud. Podrá prestar servicios de urgencias, consulta externa, de hospitalización y de cuidados paliativos, a personas que tengan una enfermedad específica, afección de un sistema o enfermedades que afecten a un grupo de edad.

V. Cultura y recreación. Se conforma por los inmuebles que dan cabida a las múltiples y diversas expresiones, servicios artísticos, así como culturales del país que requieren, por sus propias características, de espacios que de manera natural originen procesos de desarrollo e impacto social. Asimismo, son inmuebles y espacios comunitarios que conforman de manera importante el carácter de los centros de población y proporcionan a la población, la posibilidad de acceso a la recreación.

En los últimos años la participación de particulares y las organizaciones de la sociedad civil se ha incrementado de manera considerable, por lo que hoy existen importantes cadenas de cines donde concentran varias salas en un mismo sitio, museos de fama internacional, teatros y otros elementos que, además, pueden estar asociados a otro tipo de usos del suelo o equipamiento como el comercial.

Tradicionalmente los elementos vinculados al espacio público se han considerado como parte del equipamiento de recreación, sin embargo, la SEDATU consideró que dicho espacio se aborde por una Norma Oficial Mexicana (6) específica, por lo que para la presente Norma aquellos elementos de recreación distintos al espacio público se incluyen en un solo subsistema de cultura y recreación, por la gran similitud en los servicios prestados.

a) Básico

1. Biblioteca. Espacio dispuesto para la consulta de publicaciones impresas, digitales o virtuales, o una combinación de ellas, de carácter general, superior a quinientos títulos, catalogadas y clasificadas en los términos de las normas técnicas y administrativas aplicables. Ofrece servicios de consulta gratuita directa y, en su caso, préstamo a domicilio, además de otros servicios, como pueden ser, fomento de la lectura, formación cultural, educativa y de uso de tecnología, además de orientación e información.

2. La mediateca o acervo de medios es un establecimiento generalmente público, asociado a la biblioteca o biblioteca pública, que se define como el espacio dispuesto para la consulta de publicaciones impresas, digitales o virtuales, o una combinación de ellas, de carácter general.

3. Biblioteca pública. Todo establecimiento que contenga un acervo impreso o digital de carácter general con diversos títulos, catalogados y clasificados, y que se encuentre destinado a atender en forma gratuita a toda persona que solicite la consulta o préstamo del acervo en los términos de las normas administrativas aplicables.

4. Deben ofrecerse servicios y materiales especiales para aquellos usuarios que por una u otra razón no pueden hacer uso de los servicios y materiales ordinarios, por ejemplo, minorías lingüísticas, personas con discapacidades o personas en hospitales o en prisión.

5. Casa de artesanías. Espacio de exhibición, difusión, formación y venta artesanal.

6. Casa de cultura. Espacio orientado al fortalecimiento de la cultura de las comunidades, cuya función básica es la de integrar a la comunidad para que disfrute de los bienes y servicios artísticos y culturales. Propicia la participación de todos los sectores de la población, con el fin de desarrollar aptitudes y capacidades de acuerdo con sus intereses, y relación con las distintas manifestaciones de la cultura.

7. Cuentan con diversas instalaciones como aulas, áreas de exhibición, auditorio, librerías y espacios para la enseñanza y desarrollo de disciplinas artísticas específicas.

8. Centro de documentación. Espacio que custodia, preserva, cataloga y difunde acervos o archivos documentales de carácter histórico, administrativo y civil.

9. Escuela de iniciación artística. Brinda formación en un nivel inicial. Su propósito es conducir el proceso educativo a través del desarrollo de habilidades y aptitudes en alguna de las cuatro disciplinas artísticas: artes plásticas, música, teatro y danza (clásica, contemporánea y folklórica). La atención de los y las alumnos/as en las Escuelas de Iniciación Artística se agrupa en categorías de

edad: infantil, juvenil y adulto. Los estudios tienen un carácter terminal, ya que no existe una secuencia entre dichas categorías.

10. Galería. Espacio dedicado a la exhibición y promoción de arte, puede dedicarse a su venta.
11. Hemeroteca. Sitio de archivo especializado en diarios y otras publicaciones periódicas. Puede funcionar en un edificio propio, en una sala específica o un sector determinado dentro de una biblioteca tradicional.
12. Librería. Establecimiento que se dedica a la comercialización de libros. Pueden clasificarse en: institucional, privada, de libros de uso, cadenas completas, virtuales, algunas pueden ser especializadas en temas, pueden mantener una estantería abierta para que el público pueda explorar contenidos, e incluso algunas pequeñas salas para la lectura de materiales y promover la lectura a través de diversas actividades.
13. Museo local. Inmueble cuyo propósito principal es dar una visión integral de los valores comunitarios del lugar donde se ubican, mediante la exhibición de un acervo local. Constituyen espacios de expresión y actividad cultural para el autoconocimiento colectivo en beneficio de los habitantes del lugar.
14. Sala de cine. Una sala de cine, sala de proyección o simplemente cine es un espacio acondicionado por una pantalla, equipos de sonido y proyección, así como butacas para la exhibición y disfrute de películas.
15. Sala de exposición. Espacio acondicionado para el montaje de cualquier tipo de muestra cultural o artística.

b) Intermedio

1. Acuario. Lugar destinado a la exhibición de plantas y animales acuáticos vivos.
2. Archivo histórico. Recinto que alberga la memoria histórica de una sociedad, dedicado a conservar y difundir su patrimonio documental. Cuenta con instalaciones destinadas a la restauración, conservación y consulta, al servicio del público general y especializado.
3. Centro de arte y cultura digital. Espacio que promueve el uso consciente de las herramientas digitales que facilitan el intercambio de conocimiento, la transformación social, la producción artística y cultural, así como la creación de contenidos para internet.
4. Centro de Culto. Inmuebles en los que se realizan ceremonias y actividades complementarias de los distintos movimientos religiosos. Pueden ser de propiedad privada o estar en inmuebles con valor histórico sujetos a la normatividad en la materia.
5. Centro de interpretación. Espacio destinado a promover un ambiente para el aprendizaje creativo, buscando revelar al público el significado del legado cultural o histórico de los bienes que expone. Está orientado a cubrir cuatro funciones básicas: Investigación, conservación, divulgación y puesta en valor del objeto que lo constituye.
6. Centro de investigación, documentación e información. Recinto especializado en la investigación, documentación, resguardo, conservación y difusión de fondos que conforman la memoria documental artística, que brindan atención al público.
7. Complejo cinematográfico. Espacio donde se albergan dos o más salas de cine. Pueden estar asociados a otros equipamientos o usos del suelo.
8. Cineteca. Espacio que tiene por objetivo recopilar, catalogar, exhibir, preservar y difundir el patrimonio fílmico.
9. Escuelas de Artes y Oficios. Institución educativa dedicada a la enseñanza de las artes aplicadas y de los oficios artísticos. Históricamente, es un tipo de formación profesional que prepara para el desempeño de actividades artesanales y artísticas. En algunas entidades se conocen como Fábricas de Artes y Oficios (FARO).
10. Fonoteca. Recinto que tiene como misión salvaguardar, preservar el patrimonio documental sonoro, con el fin de dar acceso al público en general.
11. Fototeca. Espacio que tiene por objetivo documentar el conocimiento histórico, antropológico, iconográfico, sociológico, artístico de la sociedad, a través de actividades permanentes de resguardo, conservación, catalogación, digitalización, investigación, y difusión de bienes culturales de naturaleza fotográfica.
12. Jardín botánico. Lugar destinado a la exhibición de plantas y flores expuestas para fines de estudio, educación y recreación.

13. Museo. Institución al servicio de la sociedad y su desarrollo, abierto al público que colecciona, preserva, investiga comunica y exhibe el patrimonio material e inmaterial de la humanidad y su medio ambiente con fines de educación, estudio y recreo.

c) Especializado

1. Auditorio. Elemento del equipamiento en el que se llevan a cabo eventos de carácter cívico, político, cultural, social y recreativo, entre otros. Consta de áreas de butaca para el público, escenario, cabina para proyección, servicios internos (camerinos, taller, bodega y sanitarios), servicios al público (vestíbulos, sanitarios y cafetería), estacionamiento público y privado, acceso y patio de maniobras, áreas verdes y libres.
2. Centros Culturales. Inmueble o conjunto arquitectónico que tiene como objetivo ofrecer a toda la población opciones para disfrutar de los bienes y servicios en materia de cultura y artes, con el fin de acercar a las personas a distintas expresiones culturales o desarrollar en ellas conocimientos, aptitudes y capacidades, de acuerdo con sus intereses y su relación con las distintas manifestaciones de la cultura.
3. Cuenta con diversas instalaciones, como áreas de exhibición, auditorios, teatros, bibliotecas, librerías, espacios para la enseñanza y la experimentación de disciplinas artísticas y áreas de esparcimiento cultural.
4. Conservatorio. Escuela especializada en la formación académica integral de profesionales de la música en las áreas de interpretación, investigación, creación y docencia.
5. Planetario. Espacio destinado a la exposición de los fenómenos estudiados por la astronomía, a partir de réplicas modelos, interfaces y recursos multimedia.
6. Parque de diversiones. Complejo de gran tamaño destinado al esparcimiento y diversión que contiene una serie de instalaciones, juegos y atracciones mecánicas y de otro tipo que son utilizadas por los usuarios. Normalmente son operados por particulares y pueden ser temáticos.
7. Sala de conciertos. Recinto con instalaciones acústicas especializadas dedicado al desarrollo de interpretaciones de música en vivo, con capacidad para albergar una orquesta sinfónica. 279
8. Teatro. Recinto constituido por espacios destinados a la representación de diversas especialidades de las artes escénicas y audiovisuales. Cuenta con escenario, áreas para intérpretes y espectadores, mecánica teatral e instalaciones especiales de sonido e iluminación.
9. Zoológico. Lugar destinado a la exhibición de animales vivos, provisto de características semejantes a las de su hábitat natural para su conservación.

291

VI. Deporte. Instalaciones que responden a la necesidad de la población de realizar actividades deportivas en forma libre y organizada, contribuyendo al esparcimiento y a la utilización del tiempo libre. Adicionalmente al equipamiento público de los distintos órdenes de estado, también se consideran inmuebles privados, ya que es muy común que se renten por tiempo, se tenga que pagar por periodos específicos o contar con algún tipo de membresía.

a) Básico

1. Cancha deportiva. Espacio destinado a la práctica formal de deportes de pelota, que de manera singular se utiliza para una sola actividad en horarios subsecuentes, pudiendo ser a cubierto o a descubierto. Puede ser de usos múltiples o de un deporte en específico, como fútbol, básquetbol.
2. Pista deportiva. Área deportiva con secciones longitudinales y en algunos casos curvas, con superficie de acuerdo con la naturaleza del deporte. Entre otros, puede ser: atletismo, para la tercera edad, remo y/o canotaje, Pista BMX modalidad race, motocross.
3. Campo deportivo. Área deportiva destinada a la práctica formal de deportes variados comúnmente de pelota, que se utiliza para una sola actividad en horarios subsecuentes, contando con dos características preponderantes: amplia extensión de terreno cuadrados y descubierto. Puede ser para futbol soccer, béisbol, softbol, rugby, futbol americano, polo, entre otros.
4. Pistas de patinaje y monopatinaje. Espacio con instalación deportiva diseñada específicamente para la práctica del patinaje o monopatinaje.

b) Intermedio

1. Arena deportiva. Espacio deportivo destinado específicamente a la práctica formal y enfocado además al espectáculo de disciplinas de Combate (Box, Lucha, Tae Kwon Do), contando con graderíos fijos o móviles para espectadores.
2. Lienzo charro. Instalación deportiva especializada con áreas y espacios destinados a la selección, manejo de ganado y deportivos y/o recreativos que de acuerdo con sus características físicas

puedan estar cubiertas o a descubierto, utilizando un diseñado para realizar eventos de charrería, competencias ecuestres y/o equino-terapia.

3. Polígono de tiro con arco. Área deportiva destinada a la práctica formal del tiro con arco en sus diversas modalidades de tiro con diana, tiro de campo, con arco: recurvo, corto, largo, compuesto, con poleas, ballesta, entre otros.
4. Pabellón deportivo. Espacio deportivo totalmente cubierto destinado a uno y hasta diez deportes diferentes, referentes a deportes de combate, gimnasia.
5. Centro acuático. Centro integral destinado a la difusión, enseñanza, práctica, entrenamiento, ejercicio, relajación, competencia de las actividades relacionadas a la natación con la característica primordial de estar conformado por albercas, piscinas, chapoteaderos, fosa de clavados, tinas de relajación y servicios auxiliares y complementarios que hacen de este el centro el complejo deportivo acuático por excelencia.

c) Especializado

1. Centro deportivo, módulo deportivo o polideportivo. Infraestructura deportiva conformada en un solo predio, por tres y hasta cinco áreas deportivas (ejemplo: dos canchas de basquetbol, un campo de fútbol y una cancha de tenis), que puede o no incluir espacio deportivo techado (inmueble destinado a algún deporte como escalada y rapel u otro), pudiendo agregarse los servicios complementarios correspondientes (estacionamiento, sanitarios, regaderas, vestidores, casetas de vigilancia, pórticos de acceso, entre otros.); construidos o no con aportaciones mancomunadas entre la Federación y/o el Estado y/o el Municipio.
2. Unidad deportiva. Conglomerado de áreas y espacios deportivos destinados a 6 o más disciplinas deportivas, complementados con servicios auxiliares como andadores, plazoletas, casetas de vigilancia, servicios sanitarios, estacionamientos, entre otros.
3. Complejo deportivo. Conglomerado de áreas, espacios y servicios complementarios destinados a 6 o más disciplinas deportivas, que en su conformación cuentan con servicios de alojamiento, alimentación y servicios médicos básicos para los usuarios de este, otorgándole un sentido de permanencia extenso y funcional, contando con alto impacto local y regional.
4. Ciudad deportiva. Conglomerado de áreas, espacios y servicios complementarios, destinados a 10 o más disciplinas deportivas, diferenciándose del complejo deportivo en que por su área de desplante y desarrollo de proyecto, se consideran además vialidades secundarias e incluso primarias, servicios integrales de transporte interno y/o periférico, autosuficiencia de alumbrado, energía eléctrica, tratamiento de agua y desechos sólidos, sustentabilidad, aparcamiento notable de vehículos, extensión amplia de terreno y con un impacto sustantivo a nivel municipal, estatal y/o regional, dándole al conjunto un sentido de permanencia vasto.
5. Campo de golf. Inmueble de dimensiones considerables para la práctica o torneos de golf, el número de hoyos puede variar, pero comúnmente son entre 9 y 36, puede contar con espacios para la práctica de tiros largo o cortos de aproximación a la bandera y otros deportes. Asimismo, puede estar aislado o dentro de un complejo de vivienda.
6. Estadio. Inmueble conformado por áreas y espacios deportivos destinado generalmente a deportes de pelota y/o atletismo, con la característica primordial de ser utilizado para efectos no solamente deportivos sino también para espectáculos masivos; con este propósito el inmueble comprende además de la área o espacio deportivo de graderías, servicios complementarios y una operación especial para llevar a cabo las actividades de que se trate.
7. Centro paralímpico. Instalación deportiva conformada por diversas áreas y espacios deportivos, complementados con rampas, barandales, implementos, equipamientos, señalizaciones y aditamentos diseñados exprofeso; enfocada a la práctica, enseñanza, entrenamiento e inclusive competencia, de diversas disciplinas deportivas paralímpicas, por parte de personas con discapacidad, sin que ello implique una dicotomía, segregación o diferenciación con personas fuera de este grupo, redundando en un uso general e incluyente.
8. Autódromo. Espacio destinado a las carreras de automotores siendo su forma comúnmente un circuito cerrado de formas, trayectorias y peraltes diversos, con gradas y servicios para los espectadores.
9. Centro hípico. Instalación deportiva destinada a las diversas disciplinas inherentes a deportes con animales, en este caso el de caballos, con la práctica de equitación, competencias y saltos ecuestres

y/o equino-terapia con el enfoque hacia el deporte olímpico (deporte de representación) y/o deporte recreativo o terapéutico.

10. Galgódromo. Instalación destinada a las carreras de perros, comúnmente galgos, que persiguen una liebre mecánica alrededor de un circuito en forma de óvalo a descubierto.
11. Hipódromo. Instalación destinada a las carreras de caballos o de enganches (atelajes) ecuestres, siendo su forma comúnmente un circuito en forma de óvalo a descubierto.
12. Velódromo. Instalación deportiva especializada, techada o a descubierto destinada a ciclismo de pista, consistente en un circuito de forma rectangular redondeada, con dos rectas y dos curvas peraltadas y una deportivos y/o recreativos que de acuerdo a sus características físicas puedan estar cubiertas o a descubierto, utilizando un sección denominada "Costa Azul", contando ya sea con rampa de acceso o túnel de acceso al interior del velódromo, su entorno concebido, construido, adaptado o dotado de equipo y/o equipamiento deportivo. A los servicios complementarios estructura comúnmente es de concreto con superficie final de madera especial.

VII. Educación (pública y privada). La infraestructura escolar está compuesta por todos los elementos que configuran el espacio físico donde se desarrollan los procesos de enseñanza-aprendizaje: servicios, mobiliario, ambientes de trabajo, entre otros.

Los planteles educativos constituyen un espacio fundamental para el proceso de enseñanza aprendizaje. El Estado garantizará que los materiales didácticos, la infraestructura educativa, su mantenimiento y las condiciones del entorno, sean idóneos y contribuyan a los fines de la educación.

Dichos muebles e inmuebles deberán cumplir con los requisitos de calidad, seguridad, funcionalidad, oportunidad, equidad, sustentabilidad, resiliencia, pertinencia, integridad, accesibilidad universal, inclusividad e higiene, incorporando los beneficios del desarrollo de la ciencia y la innovación tecnológica, para proporcionar educación de excelencia, con equidad e inclusión, conforme a los lineamientos que para tal efecto emite la Secretaría de Educación Pública.

Es de suma importancia mencionar que el servicio de educación se proporciona tanto en el medio urbano como en el rural.

Su estructura abarca los niveles de educación básica, medio superior y superior. Asimismo, contempla elementos para la educación especial y extraescolar.

Al igual que en otros sectores, en el caso de la educación, la participación de los particulares se ha incrementado de manera sustantiva, por lo que tienen presencia en todos los niveles de educación y cuentan con sus propios medios e inmuebles, sin embargo, deben apegarse y cumplir los planes de estudio oficiales, ya que de lo contrario no tienen validez, así como con otra normatividad vinculada con la materia y que aplica tanto para los particulares como para los de carácter público.

Además, es frecuente que los particulares presten el servicio de educación en inmuebles aislados o concentrando más de un nivel de educación en uno solo.

De la misma forma, adicionalmente a cumplir con los planes oficiales, cuentan con actividades extracurriculares y con instalaciones especiales, que normalmente no se encuentran en los inmuebles oficiales.

Los particulares participan en todos los niveles de educación, sin embargo, es más común que se orienten a escuelas preescolares, primarias y secundarias generales, en el nivel de educación básica; centros de estudios de bachillerato y bachillerato técnico o equivalentes en el nivel medio superior y; normal superiores, universidades privadas y universidades tecnológicas en el nivel superior.

Existen elementos del equipamiento educativo que, por su función social específica, normatividad expresa y demanda son operados por el Estado.

a) Educación básica

1. Centro de Desarrollo Infantil. Inmueble donde se proporciona atención directa y alimentación a los infantes que tienen de 45 días de nacidos a dos años once meses. Comprende dos servicios de acuerdo con la edad del niño: lactantes (de 45 días de nacido al año seis meses) y, maternal (del año siete meses a los dos años once meses).
2. Preescolar (jardín de niños). Inmueble donde se imparte el servicio de educación preescolar y que atiende a niños de tres años a cinco años once meses de edad.
3. Escuela primaria. Inmueble donde se imparte educación primaria a niños en edad escolar de seis a doce años de edad.
4. Aula multigrado. Forma parte de pequeñas escuelas localizadas por lo general en comunidades rurales alejadas, con pocos habitantes y servicios municipales incompletos.

Por las precarias condiciones que prevalecen en esos poblados, surge la necesidad de que un solo docente, maestra o maestro, tenga a su cargo la enseñanza correspondiente a dos o más grados de aprendizaje al mismo tiempo y en la misma aula.

5. Escuela secundaria general. Inmueble donde se imparte la educación inmediatamente posterior a la educación primaria, cuyo fin es preparar al alumno de 12 a 15 años para que ingrese al tipo medio superior. Se cursa en tres años.
6. Escuela secundaria técnica. Inmueble donde se imparte la educación secundaria. Su fin es preparar al alumno para que ingrese al tipo medio superior y, además, darle la oportunidad de incorporarse al mercado de trabajo con una educación tecnológica de carácter propedéutico. La enseñanza que se imparte incluye las materias académicas de educación secundaria general, además de asignaturas para capacitar a los educandos en actividades tecnológicas industriales, comerciales, agropecuarias, pesqueras y forestales.
7. Telesecundaria. Inmueble donde se imparte la educación secundaria por medio de la televisión. Funciona con los mismos programas de estudio de la secundaria general y atiende fundamentalmente a la población adolescente que vive en comunidades dispersas, las cuales carecen de escuela secundaria general o técnica.

b) Nivel medio superior

1. Centro de estudios de bachillerato tecnológico. Inmueble donde se proporciona a los educandos los conocimientos necesarios para ingresar al tipo superior y los capacita para ser técnicos calificados en ramas tecnológicas específicas de las áreas agropecuaria, forestal, industrial y de servicios, y del mar. Bajo esta modalidad se ubican los bachilleratos siguientes:
   - **i.** Centros de Estudios Tecnológicos de Aguas Continentales
   - **ii.** Centros de Estudios Tecnológicos del Mar
   - **iii.** Centros de Bachillerato Tecnológico Agropecuario
   - **iv.** Centros de Bachillerato Tecnológico Forestal
   - **v.** Centros de Estudios Tecnológicos Industrial y de Servicios
   - **vi.** Centros de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios
   - **vii.** Centros de Educación Científica y Tecnológica en los Estados
2. Centro de estudios de bachillerato. Inmueble donde se imparte la preparación del estudiante en todas las áreas del conocimiento para que pueda cursar estudios del tipo superior; es propedéutico de tales estudios y se cursa en dos o tres años.
3. Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica. Inmueble de la infraestructura Física Educativa donde se forma, mediante un modelo basado en competencias, a Profesionales Técnicos y Profesionales Técnicos Bachiller, capacita y evalúa con fines de certificación de competencias laborales y servicios tecnológicos para atender las necesidades del sector productivo del país.
4. Colegio de Bachilleres (COBACH). El Colegio de Bachilleres es un Organismo Público Descentralizado del Estado Mexicano con Personalidad Jurídica Propia, su objeto es ofrecer estudios de bachillerato a aquellos interesados en iniciarlo o concluirlo en las modalidades escolarizada y no escolarizada.
5. Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos de los Estados (CECyTE) (7). Los Colegios de Estudios Científicos y Tecnológicos son Organismos Descentralizados (ODES) de carácter local, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuya operación es financiada a partes iguales por el Gobierno Federal y los Gobiernos de las Entidades Federativas.
6. Escuela Normal de Maestros. Institución donde se capacita a los maestros para instruir a los alumnos del nivel básico.
7. Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica (CONALEP). Es una Institución federalizada, constituida por una unidad central que norma y coordina al sistema; 30 Colegios Estatales y son inmuebles donde se forma, mediante un modelo basado en competencias, a Profesionales Técnicos y Profesionales Técnicos Bachiller, capacita y evalúa con fines de certificación de competencias laborales y servicios tecnológicos para atender las necesidades del sector productivo del país.

c) Educación superior

1. Escuela Normal Superior. Inmueble en que se ofrece una o varias de las siguientes Licenciaturas en modalidad escolarizada y mixta: en Educación Preescolar, Primaria, Secundaria, Educación Física, Especial, Primaria Intercultural Bilingüe, Preescolar Intercultural Bilingüe.
2. Universidades Pedagógicas. Inmueble donde se forma profesionales de la educación en los niveles de licenciatura y posgrado, realiza investigación en materia educativa, genera estrategias y modelos educativos para comprender y transformar la educación nacional.
3. Universidades tecnológicas. Inmuebles que ofrecen a los estudiantes que terminan la educación media superior, una formación intensiva que les permite incorporarse en corto tiempo (luego de dos años), al trabajo productivo o continuar sus estudios a nivel licenciatura o especialidad a través de la Ingeniería Técnica.
4. Universidades politécnicas. Inmuebles que ofrecen a los egresados de bachillerato carreras de ingeniería, licenciatura y estudios de posgrado (Especialidad, Maestría y Doctorado), contando con una salida lateral para los estudiantes que no concluyan sus estudios de licenciatura (profesional asociado).
5. Institutos tecnológicos. Inmuebles de los Institutos desconcentrados de la Secretaría de Educación Pública que imparten educación superior tecnológica en el país.
6. Universidades públicas federales. Inmuebles donde se imparte Educación Superior creadas por decreto del congreso federal, bajo la figura jurídica de organismos públicos descentralizados. Estas instituciones desarrollan las funciones de docencia, generación y aplicación innovadora del conocimiento, así como de extensión y difusión de la cultura.
7. Universidades públicas estatales. Inmuebles donde se imparte Educación Superior creadas por decreto de los congresos locales, bajo la figura jurídica de organismos públicos descentralizados. Estas instituciones estatales desarrollan las funciones de docencia, generación y aplicación innovadora del conocimiento, así como de extensión y difusión de la cultura.
8. Universidades privadas. Inmuebles donde se imparte Educación Superior con autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios.
9. Centro de investigación. Inmuebles utilizados primordialmente para la investigación.

VIII. Comunicaciones. Establecimientos que proporcionan servicios de transmisión de información que permiten el contacto periódico entre personas, grupos sociales e instituciones tanto en inmuebles públicos como privados.

a) Básico.

1. Administración postal. Es el espacio físico en donde se realiza el proceso postal, también denominada oficina postal.

b) Especializado

1. Instalaciones de telecomunicaciones y radiodifusión. Espacios o construcciones que proporcionan soporte a la infraestructura activa, así como aquellos para la prestación de servicios de interés general que otorgan los concesionarios al público en general con fines comerciales, públicos o sociales.

IX. Transportes. Establecimientos que facilitan el desplazamiento de personas y bienes, proporcionando comodidad, ahorro de tiempo y recursos en la realización de actividades, el servicio y los equipamientos pueden ser públicos o concesionados a particulares. En este caso, existen elementos privados de gran impacto e influencia como los centros logísticos.

a) Básico

1. Faro. Torre alta o estructura construida en un sitio elevado con luz en su parte superior, para que durante la noche sirva de señal y aviso a los navegantes y de día la propia estructura cumpla con esta función.
2. Capitanía de puerto. Inmueble donde alberga la Autoridad Marítima de cada puerto habilitado y que ejerce las funciones que las leyes y reglamentos le confieren.
3. Embarcadero. Instalación construida a la orilla del mar, río, canal o lago utilizada para efectuar operaciones de carga o descarga de mercancías y embarque o desembarque de pasajeros. Instalación a la que se atracan las embarcaciones de dimensiones pequeñas.
4. Helipuerto. Aeródromo para el uso exclusivo de helicópteros.
5. Bici estacionamiento. Espacio destinado a la colocación y almacenamiento temporal de las bicicletas cuando no están en uso.

6. Estacionamiento. Inmueble específico para el estacionamiento de vehículos automotores, puede ser público o privado.
7. Estaciones de transporte público colectivo. Inmuebles destinados para el ascenso y descenso de pasajeros para transporte público confinado como el metro, trenes ligeros y urbanos, BRT, entre otros modos. Pueden estar ligados a otros elementos del equipamiento o usos del suelo.
8. Terminales locales de autobuses. Son inmuebles normalmente operados por particulares y ligados a una línea privada de transporte público, es común que estén mezclados con otros usos del suelo.

b) Intermedio
1. Aeródromo. Área definida de tierra o de agua adecuada para el despegue, aterrizaje, acuatizaje o movimiento de aeronaves, con instalaciones o servicios mínimos para garantizar la seguridad de su operación.
2. Terminal. Instalación auxiliar al servicio de autotransporte de pasajeros, en donde se efectúa la salida y llegada de autobuses para el ascenso y descenso de viajeros, y tratándose de autotransporte de carga en las que se efectúa la recepción, almacenamiento y despacho de mercancías, el acceso, estacionamiento y salida de los vehículos destinados a este servicio.
3. Estaciones de transporte. Espacio físico destinado para el ascenso y descenso de pasajeros de transportes urbanos y metropolitanos.
4. Encierros. Inmuebles de gran extensión destinados al resguardo de unidades del transporte público, escolar o de personal, de servicios públicos, entre otros.

c) Especializado
1. Aeropuerto. Aeródromo de servicio público que cuenta con las instalaciones y servicios adecuados para la recepción y despacho de aeronaves, pasajeros, carga y correo del servicio de transporte aéreo regular, del no regular, así como del transporte privado comercial y privado no comercial.
2. Centro de transporte modal. Espacios físicos que forman parte de la infraestructura vial donde confluyen diversos modos de transporte terrestre de pasajeros (individual, colectivo y masivo) destinados a facilitar el transbordo de personas de un modo a otro.
3. Centro de transporte multimodal y/o intermodal. Espacios físicos donde confluye la carga, con o sin desagregaciones según el caso, durante su transporte para hacer llegar la mercancía a distintos puntos de distribución.
4. Marina. El conjunto de instalaciones portuarias y sus zonas de agua o tierra, destinadas a la organización especializada en la prestación de servicios a embarcaciones de recreo o deportivas.
5. Muelle. Instalación construida a la orilla del mar, río, canal o lago (muelle marginal) o avanzada en el mar (muelle en espigón), utilizada para efectuar operaciones de carga o descarga de mercancías y embarque o desembarque de pasajeros. Instalación a la que se atracan las embarcaciones.
6. Plataforma Logística. Zona especializada que cuenta con la infraestructura y los servicios necesarios para facilitar la complementariedad modal y servicios de valor agregado a la carga, donde distintos agentes coordinan sus acciones en beneficio de la competitividad de los productos que hacen uso de la infraestructura (B).
7. Pueden ser públicas o privadas y de gran complejidad ya que pueden combinar, producción, almacenamiento, transporte aéreo, marítimo, ferroviario, carretero, oficinas restaurante y otras amenidades.
8. Puerto (portuario). El lugar de la costa o ribera habilitado como tal por el Ejecutivo Federal para la recepción, abrigo y atención de embarcaciones, compuesto por el recinto portuario y, en su caso, por la zona de desarrollo, así como por accesos y áreas de uso común para la navegación interna y afectas a su funcionamiento; con servicios, terminales e instalaciones, públicos y particulares, para la transferencia de bienes y transbordo de personas entre los modos de transporte que enlaza.
9. Terminal central de pasajeros. Instalaciones auxiliares al servicio del autotransporte federal de pasajeros, donde se concentra la oferta y la demanda de los servicios, con características de eficiencia, seguridad, higiene y comodidad en beneficio del público usuario, además de reducir los costos de administración y operación, administrada por unas varias empresas de origen o de destino.
10. Terminal interior de carga. Instalaciones auxiliares el servicio de transporte en las que se brindan a terceros servicios de transbordo de carga y otros complementarios. Entre estos se encuentran:

carga y descarga de camiones y de trenes, almacenamiento, acarreo, consolidación y desconsolidación de carga y vigilancia y custodia de mercancías.

11. Terminal de ferroviaria. Tratándose del servicio público de transporte ferroviario de pasajeros, las instalaciones en donde se efectúa la salida y llegada de trenes para el ascenso y descenso de pasajeros y, tratándose del servicio público de transporte ferroviario de carga, en las que se realiza la recepción, almacenamiento, clasificación, consolidación y despacho de bienes.
12. Puerto fronterizo. Son complejos para el control de la entrada y salida de personas y productos del país. Cuentan con inmuebles que son operados por distintas dependencias del gobierno federal. Asimismo, pueden contar con patios de maniobras, y amplios espacios para la revisión de vehículos automotores, así como para los flujos peatonales. Están vinculados a un cruce a ras del suelo o a un puente

X. Abasto. Conjunto de establecimientos donde concurren productores y comerciantes para efectuar operaciones de compraventa de productos de consumo básico y donde se realiza la distribución de productos al menudeo para su adquisición por la población usuaria y/o consumidora final.

a) Básico
   1. Centro de acopio. Espacio físico, cubierto o no, destinado para la recepción, almacenamiento y distribución de productos diversos, perecederos o no.
   2. Estación de servicio. Instalación para el abastecimiento de gasolina y/o diésel pueden ser públicas o privadas.

b) Intermedio
   1. Rastro. Todo establecimiento dedicado al sacrificio y faenado de animales para abasto. Con capacidad diaria de sacrificio de al menos 28 cabezas de ganado mayor, o 56 de ganado menor o 1000 aves domésticas o una combinación considerando la relación de dos cabezas de ganado menor por una de ganado mayor o de 35 aves domésticas por un animal de ganado mayor.
   2. Rastro TIF. Es la instalación para el sacrificio y proceso de ganado, certificado por el SENASICA, previo cumplimiento de la normatividad aplicable y que solicita participar como ventanilla autorizada en el componente de apoyo al sacrificio de ganado.

c) Especializado
   1. Establecimientos TIF. Instalaciones en donde se sacrifican animales o procesan, envasan, empacan, refrigeran o industrializan bienes de origen animal; están sujetas a regulación de la SAGARPA, y cuya certificación es a petición de parte.
   2. Central de abasto. Establecimiento donde concurren productores y comerciantes mayoristas, medio mayoristas y detallistas con el objeto de realizar transacciones de productos alimenticios y artículos básicos de consumo de origen regional y/o extrarregional como son: frutas, hortalizas y raíces feculentas; abarrotes, granos y semillas; lácteos, aves, pescados y mariscos y cárnicos.
   3. Distribuidor (de gas licuado de petróleo). Instalación para la distribución de Gas Natural o de Gas Licuado de Petróleo en los términos de los reglamentos y otras disposiciones correspondientes, pueden ser públicos o privados.
   4. Centros de almacenamiento y distribución de combustibles. Instalaciones para el almacenamiento de combustibles y otros hidrocarburos excepto Gas Natural o de Gas Licuado de Petróleo en los términos de los reglamentos y otras disposiciones correspondientes.

Título 3. Regulación del Plan Municipal

Capítulo 1. Regulación de usos y destinos del suelo

Artículo 46. Zonificación para un predio. Para efecto de la instrumentación del Plan Municipal a un predio determinado, se deberán aplicar las determinaciones de los mapas de zonificación secundaria identificados como: Mapa 34. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 35. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 36. Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 37. Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 38. Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero; y se aplicarán las compatibilidades y condicionantes de la Matriz de compatibilidad. En el caso de los predios que les corresponda más de una zonificación de uso del suelo sobre el mismo predio, se aplicará la zonificación que represente el mayor porcentaje del tamaño del predio al momento de calcular su superficie con respecto a los Mapas de zonificación secundaria.

Artículo 47. Zonificación múltiple. Para los casos en donde los predios se localicen en más de una zona de usos del suelo, como en el caso de los corredores urbanos, los propietarios de los predios podrán optar por la aplicación de todas las normas que apliquen solo para una de las zonas de referencia, en función del mayor aprovechamiento urbano permitido para los predios por los que opte el propietario, aprovechando los beneficios que ofrecen las zonas homogéneas y los corredores urbanos en los asentamientos humanos, sin que se acumulen las potencialidades de los diferentes usos del suelo.

Artículo 48. Densidad máxima permitida (viv/ha) se define como el número máximo de viviendas o cuartos de hotel permitido en un predio cuya superficie es equivalente a 10,000 m2 ó 1 hectárea, de acuerdo a lo señalado en la Matriz de compatibilidad del Plan Municipal.

Para determinar el número máximo de viviendas permitidas en un predio se deberá utilizar la siguiente fórmula:

286

Número máximo de viviendas permitidas = (Superficie del predio en m2 x densidad máxima permitida) / 10,000 m2

Se calcula mediante el redondeo a número entero.

La escala de densidades de vivienda solamente se utilizará como referencia para determinar la densidad de vivienda de cualquier proyecto que se someta a evaluación del Ayuntamiento. Como ejemplo se presentan en la "Tabla de densidades de vivienda" las densidades de vivienda que le corresponderían a un predio de 10,000 m2 (1 hectárea), donde se pretenda construir un solo tamaño de vivienda.

Para identificar la densidad de vivienda de un proyecto arquitectónico o urbano se deberá utilizar la siguiente fórmula:

Densidad máxima de vivienda = (Número de viviendas que se pretenden construir x 10,000 m2) / superficie del predio (m2).

Se calcula mediante el redondeo a número entero.

Tabla 52. Densidades de vivienda en un predio de 10,000 m2 (1 Ha).

Población estimada (4 hab/viv)	Tamaño de la vivienda	CUS BASE	M2 construibles	Viviendas posibles por CUS BASE (1.00)	Nivel de densidad de vivienda
1000	40	1.00	10,000	250	Muy alta
667	60	1.00	10,000	167	Alta
444	90	1.00	10,000	111	
333	120	1.00	10,000	83	
286	140	1.00	10,000	71	Media
250	160	1.00	10,000	63	
222	180	1.00	10,000	56	
200	200	1.00	10,000	50	Baja
167	240	1.00	10,000	42	
148	270	1.00	10,000	37	
133	300	1.00	10,000	33	Muy baja
118	340	1.00	10,000	29	
100	400	1.00	10,000	25	

Fuente: elaboración propia con base en los parámetros establecidos por la SEDATU para las densidades de vivienda, 2023.

Artículo 49. Potencial de desarrollo habitacional y hotelero en un predio.

El potencial de desarrollo en un predio corresponde al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar en un predio, determinado por las densidades por hectárea de acuerdo a lo siguiente:

I. Habitacional: determinado en viviendas por hectárea.
II. Turístico: determinado en cuartos de hotel por hectárea.

Este potencial de desarrollo se encuentra determinado, a su vez, de forma complementaria por otras variables determinadas en este Reglamento, según las características del predio, de la zonificación en que se encuentra y otras normas de edificación.

Artículo 50. La Matriz compatibilidades de Usos y Destinos de Suelo es el documento central que correlaciona la zonificación primaria, la zonificación secundaria y sus usos de suelo, Normas de regulación generales para todo el municipio, Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio: Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) -PP Zona programada, Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social y Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento; Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP) y la compatibilidad de usos.

Tabla 53. Componentes de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

Matríz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del municipio
Uso de suelo (Zonificación primaria SEDATU)
Clave (Zonificación primaria)
Uso de suelo (Zonificación secundaria SEDATU)
Clave (Zonificación secundaria SEDATU)
Altura máxima permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de piso terminado (N.P.T.) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.
Número máximo de niveles de construcción permitidos en cada zona homogénea, a partir del nivel de piso terminado (N.P.T) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.
CUS MÁXIMO. Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.
CUS BASE. Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.
COS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.
CAS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos. *1. En los usos comerciales, equipamiento y servicios, el CAS aplica a las áreas libres, sin construcción, en planta baja. No aplica si no hay áreas libres. *2. En el caso de planteles educativos el CAS solo aplica a las áreas circundantes en edificios tales como circulaciones, plazuelas, patios y similares.
Zonas homogéneas
Compatibilidad con USOS: P PERMITIDO C CONDICIONADO X PROHIBIDO

Fuente: elaboración propia, 2023.

Artículo 51. Uso de suelo (Zonificación primaria SEDATU).

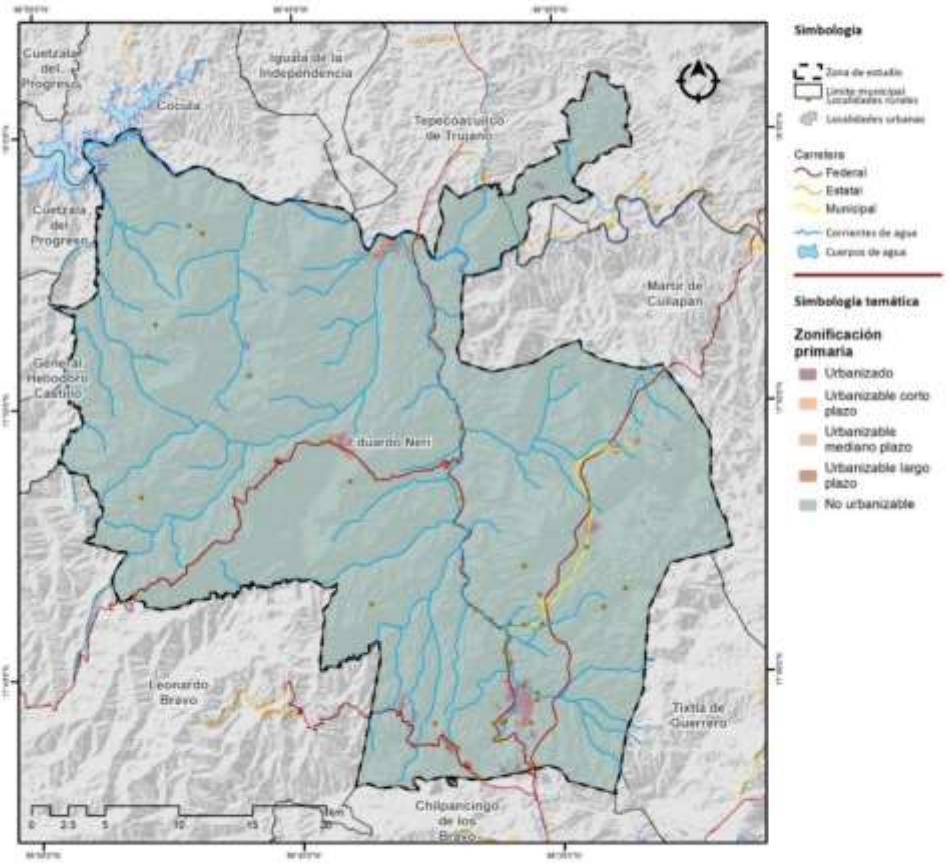
La propuesta de plan o programa incorporará la delimitación de áreas que integran y delimitan el centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables, incluyendo las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias, de conformidad con lo señalado en los Artículos 3 y 59 de la LGAHOTDU. La clasificación de áreas para la zonificación primaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la

integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizado;
II. No urbanizable; y
III. Urbanizable.

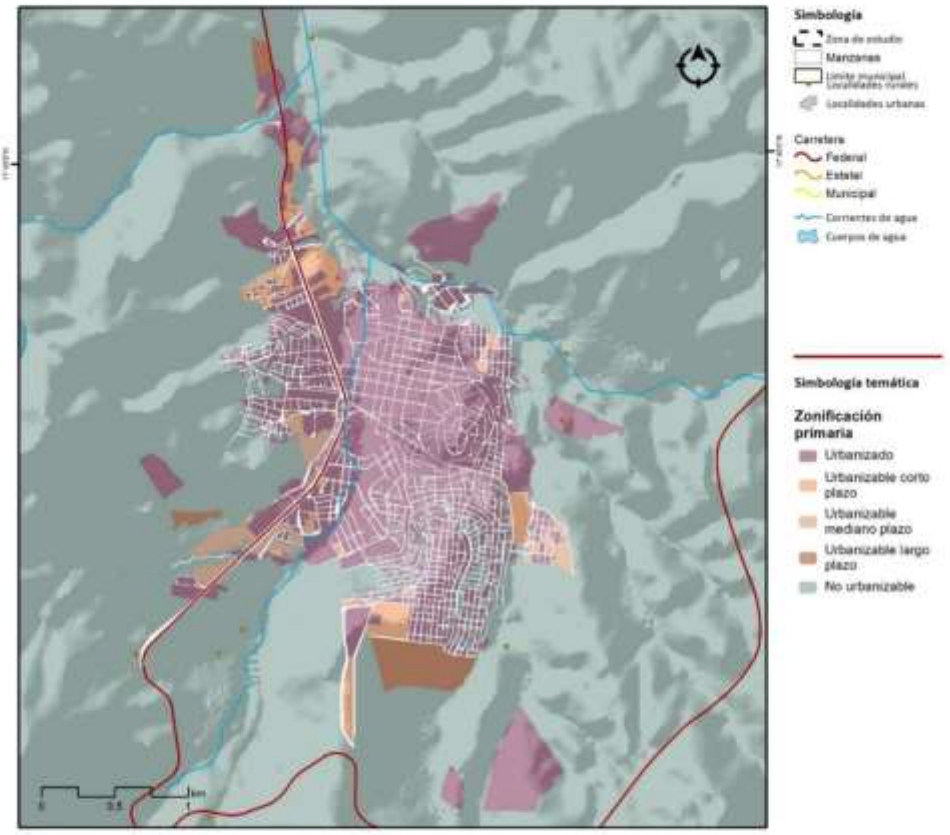
En el Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri a escala municipal, el Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri (cabecera municipal), el Mapa de zonificación primaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa de zonificación primaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero y Mapa de zonificación primaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero, se observa la zonificación primaria con base en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023.

Imagen 19. Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri a escala municipal.



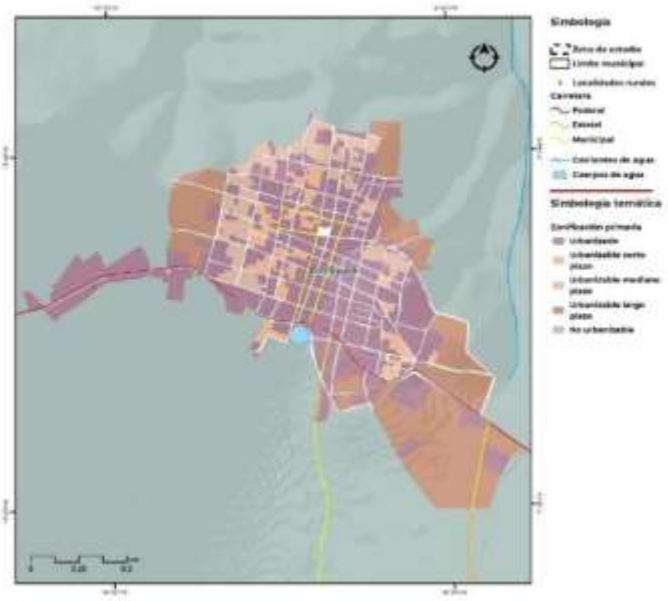
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 20. Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

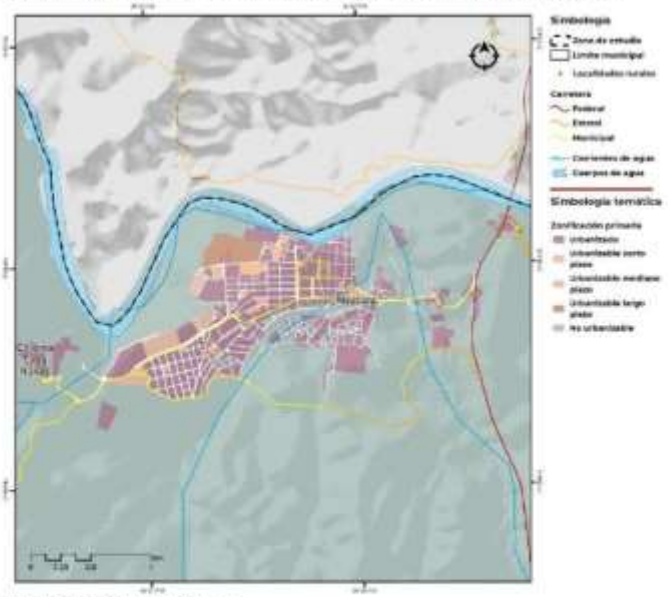
Imagen 21. Mapa de zonificación primaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero



290

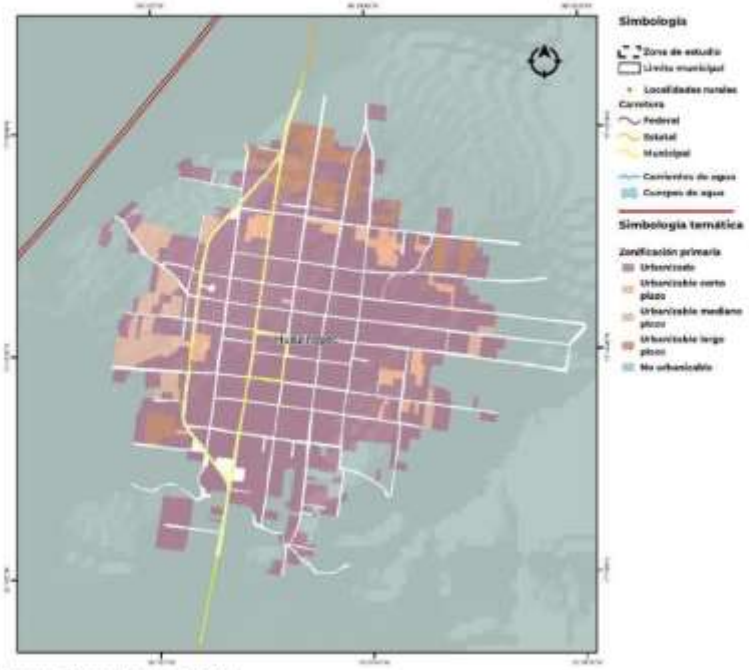
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 22. Mapa de zonificación primaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 23. Mapa de zonificación primaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero



303

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 52. Clave (Zonificación primaria SEDATU).

La clave correspondiente a la clasificación de áreas para la zonificación primaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizado (U)
II. No urbanizable (NU)
III. Urbanizable (UC/UM/UL)

Artículo 53. Uso de suelo (Zonificación secundaria SEDATU)

La propuesta de plan o programa incorporará la delimitación de usos, destinos y reservas de suelo en espacios edificables y no edificables, conforme a lo dispuesto en los Artículos 3 y 59 de la LGAHOTDU, así como compatibilidades, intensidades y restricciones. La clasificación de áreas para la zonificación secundaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizable:
   a) Habitacional mixto;
   b) Polígono de acción;
   c) Comercio;
   d) Equipamiento público;
   e) Espacio público; y
   f) Industria;
II. No Urbanizable:

a) Área no urbanizable agropecuaria;
b) Área no urbanizable riesgo; y
c) Área natural no urbanizables.

III. Urbanizable:
a) Polígono de acción;
b) Área urbanizable corto;
c) Área urbanizable mediano plazo; y
d) Área urbanizable largo plazo;

Artículo 54. Clave (Zonificación secundaria SEDATU)

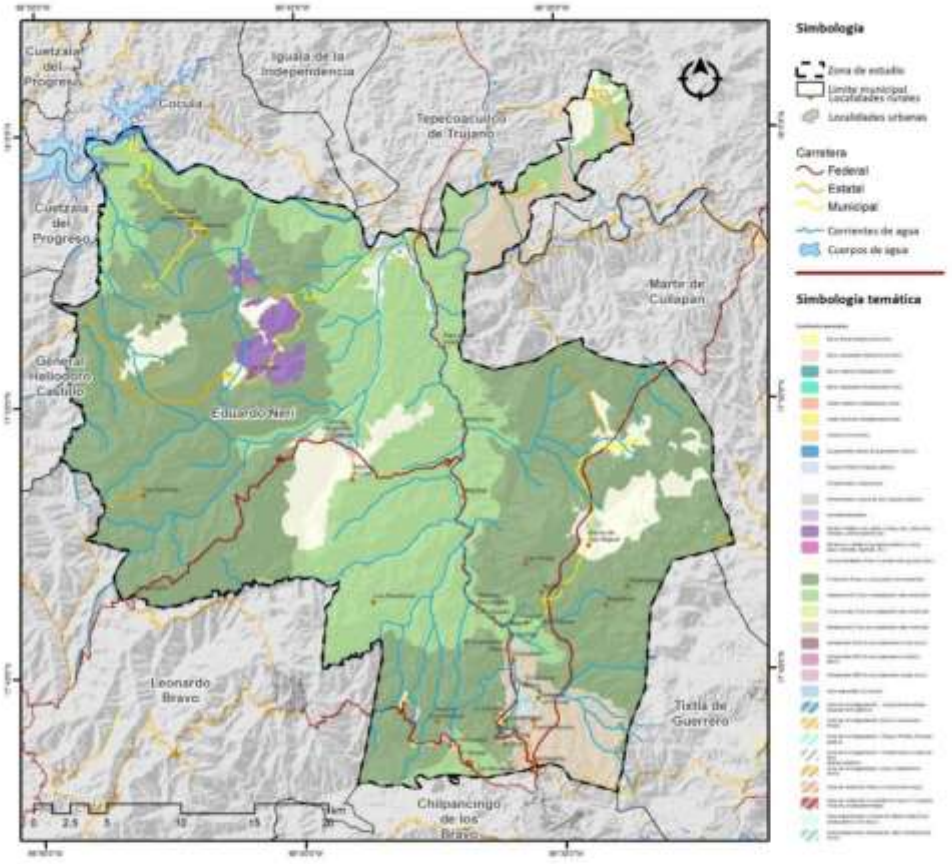
La clave correspondiente a la clasificación de áreas para la zonificación secundaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizable (U):
a) Habitacional mixto (HM);
b) Polígono de acción (PA);
c) Comercio (C);
d) Equipamiento público (E);
e) Espacio público (EP); y
f) Industria (I);

II. No Urbanizable (UN):
a) Área no urbanizable agropecuaria (NA);
b) Área no urbanizable riesgo (NR); y
c) Área natural no urbanizables (NV).

III. Urbanizable (UC/UM/UL):
a) Polígono de acción (PA);
b) Área urbanizable corto (UC);
c) Área urbanizable mediano plazo (UM); y
d) Área urbanizable largo plazo (UL);

Imagen 24. Mapa de Zonificación secundaria de Eduardo Neri a escala municipal.



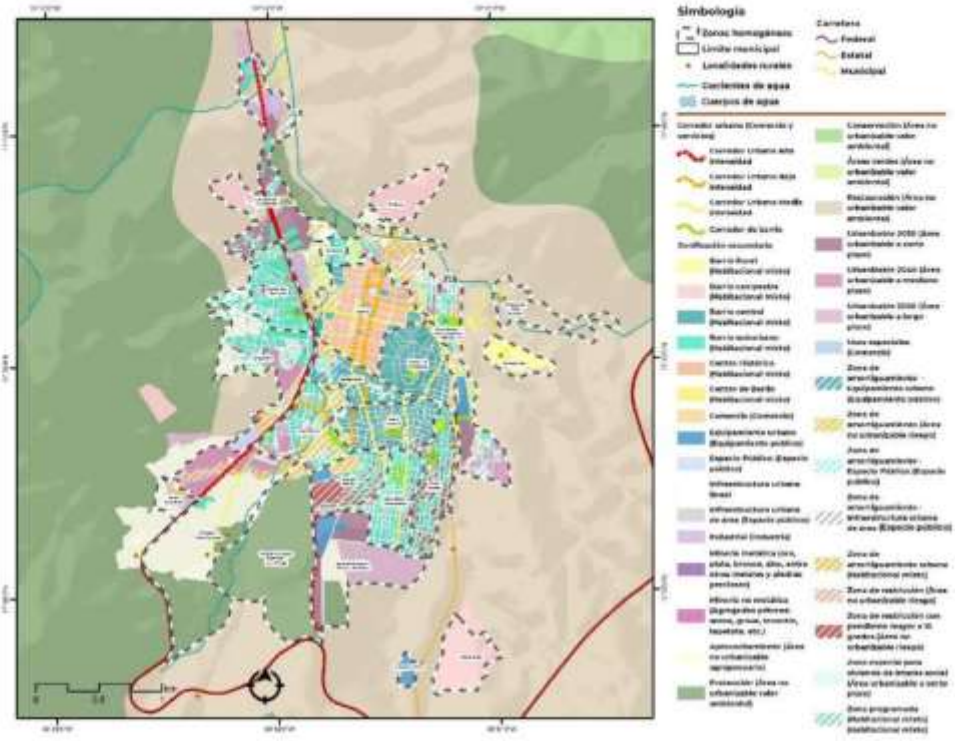
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Simbología

Zonificación secundaria

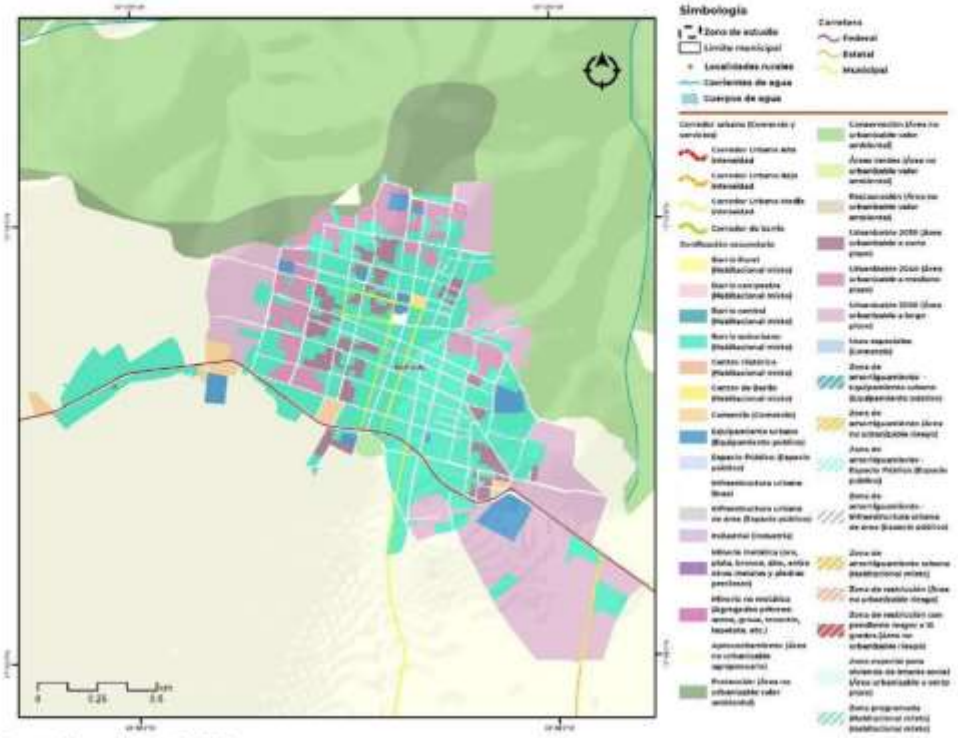
- Barrio Rural (Habitacional mixto)
- Barrio campestre (Habitacional mixto)
- Barrio central (Habitacional mixto)
- Barrio suburbano (Habitacional mixto)
- Centro Histórico (Habitacional mixto)
- Centro de Barrio (Habitacional mixto)
- Comercio (Comercio)
- Equipamiento urbano (Equipamiento público)
- Espacio Público (Espacio público)
- Infraestructura urbana lineal
- Infraestructura urbana de área (Espacio público)
- Industrial (Industria)
- Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas)
- Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.)
- Aprovechamiento (Área no urbanizable agropecuario)
- Protección (Área no urbanizable valor ambiental)
- Conservación (Área no urbanizable valor ambiental)
- Áreas verdes (Área no urbanizable valor ambiental)
- Restauración (Área no urbanizable valor ambiental)
- Urbanizable 2030 (Área urbanizable a corto plazo)
- Urbanizable 2040 (Área urbanizable a mediano plazo)
- Urbanizable 2000 (Área urbanizable a largo plazo)
- Usos especiales (Comercio)
- Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público)
- Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo)
- Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público)
- Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público)
- Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto)
- Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo)
- Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo)
- Zona especial para vivienda de interés social (Área urbanizable a corto plazo)
- Zona programada (Habitacional mixto) (Habitacional mixto)

Imagen 25. Mapa de Zonificación secundaria de Zumpango del Rio (cabecera municipal), Eduardo Neri, Guerrero.



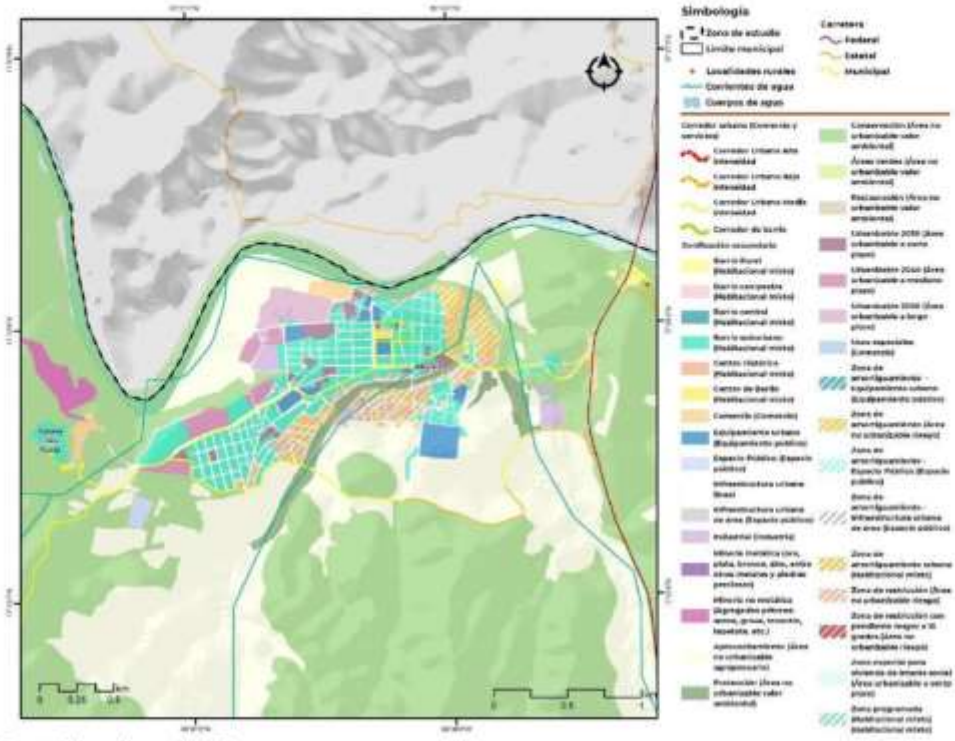
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 26. Mapa de Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero.



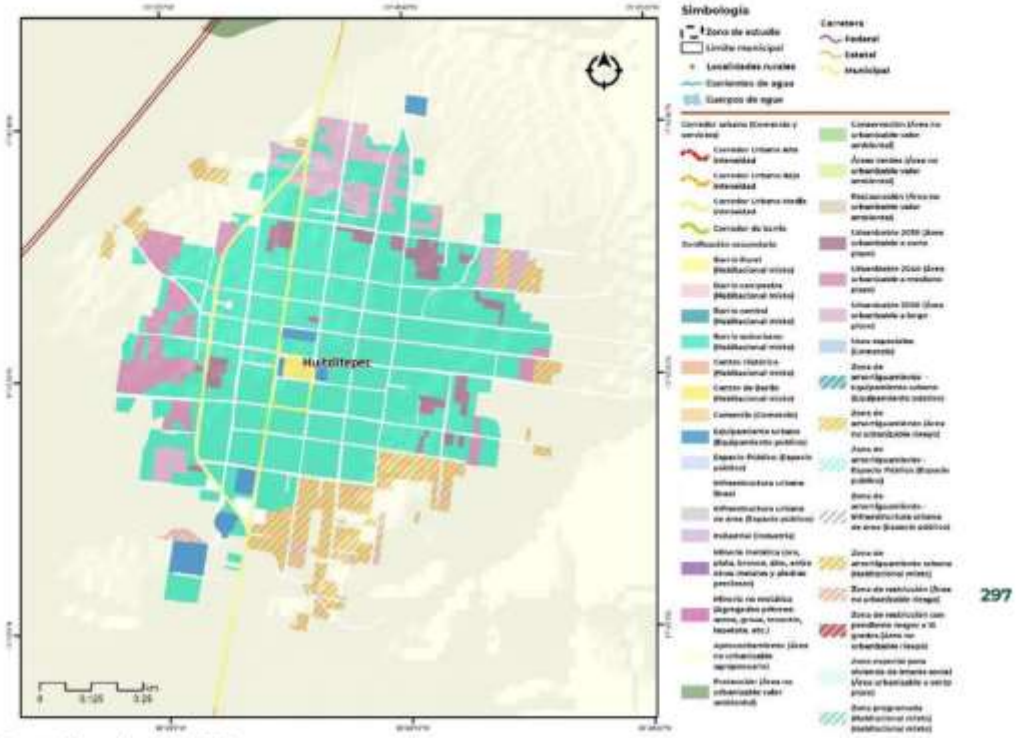
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 27. Mapa de Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 28. Mapa de Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 55. El número de niveles permitidos es la cantidad de niveles permitidos para los diferentes tipos de usos. El número de niveles tendrá una relación numérica con las alturas máximas de los edificios. Estos estarán sujetos a la altura máxima determinada.

Artículo 56. Altura Máxima de las edificaciones es la altura máxima que pueden tener las edificaciones considerada desde el desplante en banqueta pública y sin considerar instalaciones o áreas ajardinadas en el techo (roof garden).

Para calcular la altura máxima se considerará que el nivel típico de entrepiso es de 3.0m para usos habitacionales y para usos mixtos arriba de planta baja. En planta baja se considerará un entrepiso de 4.0m para usos mixtos y 3.0m para usos habitacionales. De manera adicional se suma una altura de 2 metros de pretil en la azotea, para proteger las instalaciones de agua, gas, aire acondicionado y telecomunicaciones, entre otras ubicadas en las azoteas, y unificar la imagen urbana de la 5ta fachada. Esto no excluye la posibilidad de generar doble altura en un piso determinado, pero siempre se deberá respetar la altura máxima determinada.

Cuentan como niveles cualquier uso de suelo hacia arriba o hacia abajo del nivel de piso terminado de la banqueta en el tramo de calle correspondiente al frente del predio, establecidos en las alturas máximas permitidas.

La altura máxima se encuentra limitada por las normas para terrenos en laderas con pendiente ascendente y descendente.

Artículo 57. Norma de alturas para terrenos en laderas.

Se define que un predio se encuentra en ladera cuando la pendiente topográfica del predio hacia arriba o hacia abajo con respecto a la sección vial del frente oficial del predio, sobrepasa los 15 grados de inclinación.

En estos casos se debe aplicar una restricción de altura de las edificaciones de la siguiente manera:

I. Pendientes descendentes

298

Las construcciones podrán desarrollar como máximo:

a) Dos niveles sobre el nivel de banqueta y el resto serán descendentes sin sobrepasar el número de niveles máximos permitidos; o

b) Un nivel sobre el nivel de banqueta y todos los niveles que las condiciones del terreno natural permitan hacia abajo, no obstante que se exceda el número de niveles máximos permitidos.

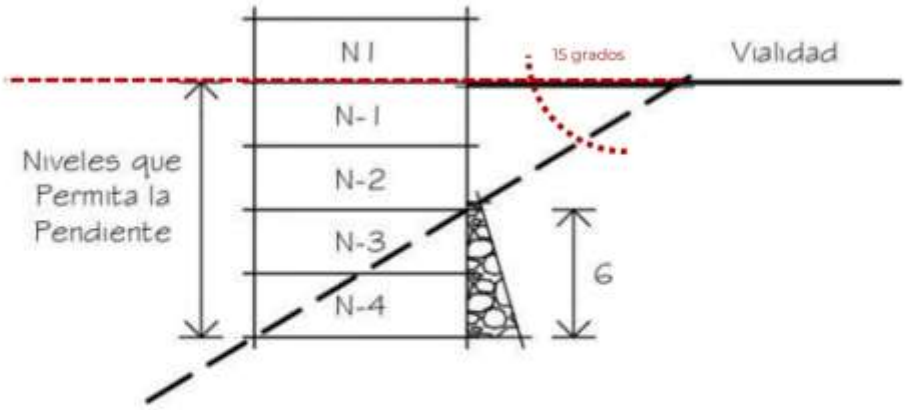
La separación de la edificación desde el frente del predio no deberá ser mayor de 6.00 metros para gozar de los niveles hacia arriba del nivel medio de banqueta; en caso de ser mayor de 6.00 metros, la altura máxima no deberá rebasar el nivel medio de la rasante de la vialidad en el frente del predio.

La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural, desarrollándose en terrazas.

No se permiten los cortes al terreno que queden expuestos, por lo que las construcciones deberán adaptarse a la topografía y podrán nivelarse en plataformas con muros de contención con altura máxima de 6.00 metros.

Las estructuras de concreto y acero que sirven de soporte no podrán quedar expuestas y deberán recubrirse con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Imagen 12. Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 15 grados, con un nivel sobre el nivel de banqueta.

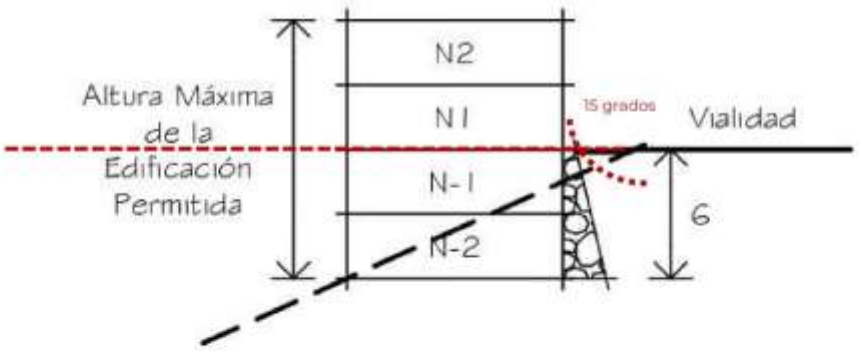


Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con un nivel de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banqueta.

Fuente: elaboración propia

Imagen 13. Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 15 grados, con dos niveles sobre el nivel de banqueta.

311



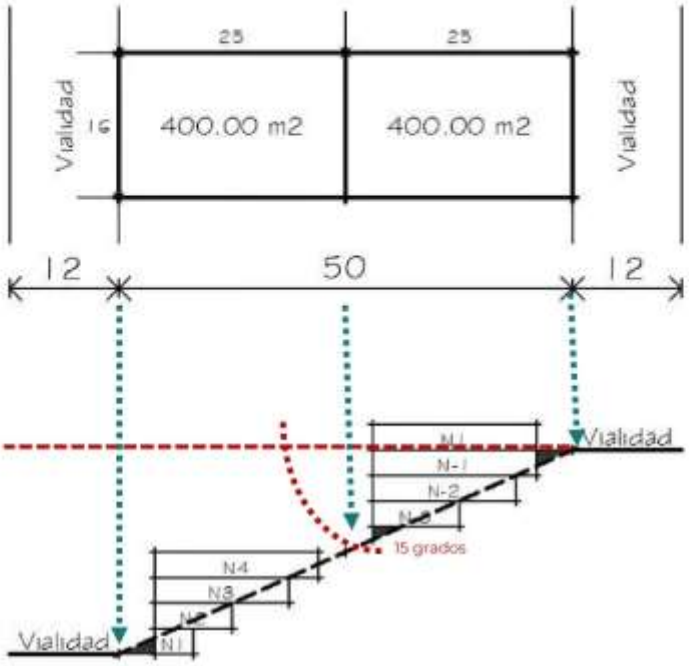
Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con dos niveles de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banqueta.

Fuente: elaboración propia

II. Pendientes ascendentes

- **a)** El número de niveles máximos permitidos deberá medirse a partir del nivel de piso terminado de la banqueta. La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural o desarrollándose en terrazas.
- **b)** Se permitirá excavar la superficie del terreno desde el nivel de piso terminado de banqueta sin superar la altura de 6.00 metros en los muros de contención que genere la excavación.
- **c)** Las estructuras de concreto y acero que sirvan de soporte no deberán quedar expuestas y cubriéndose con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Imagen 14. Altura en terrenos con pendiente ascendente mayor a 15 grados con colindancia posterior.



Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con dos niveles de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banqueta.

Fuente: elaboración propia

Artículo 58. Instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones.

Se deberá dar solución de la quinta fachada (azoteas). En el caso necesario de colocar antenas, tinacos de agua o combustible, chimeneas, casetas de maquinaria, aire acondicionado entre otros, deberán permanecer ocultos a través de muros bajos, celosías, pretiles, jardineras y todo tipo de elementos constructivos integrados a la propia edificación. Los cubos de escaleras y elevador no cuentan cómo nivel de la edificación.

Artículo 59. Tratamiento de azoteas

Las construcciones ubicadas en zonas turísticas y de tipo residencial con valor paisajístico, deberán contemplar el diseño de la quinta fachada (azotea), mediante tratamiento de azoteas "verdes"; en las que se permiten los usos como terraza, solárium, jardín, spa, jacuzzi y alberca, utilizando soluciones para actividades recreativas y de esparcimiento, a base de elementos constructivos que permitan la transparencia visual; asimismo, que contribuyan a la eficiencia energética de la edificación. Las azoteas bajo la modalidad de roof garden cuentan como un nivel de la edificación.

Artículo 60. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto), se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo se considerará la superficie ocupada por las edificaciones que se desplanten directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo.

I. Cálculo de COS

Ejemplo:

1. Superficie del predio: 105 m^2
2. Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo: 0.75

Superficie máxima que puede ocupar en planta baja una construcción techada = 105 x 0.75 = 78.75 m^2

Resultado = 78.75 m^2 de construcción en planta baja

Artículo 61. El Coeficiente de Ocupación del Suelo Base (COS BASE) es el factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

Artículo 62. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Es el factor multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante para edificar en el mismo que depende de la altura de las edificaciones en un proyecto, a mayor altura menor COS. Representa la superficie que se puede ocupar con edificación en un predio con respecto a su tamaño total. El COS se define de acuerdo a la Tabla 3.

Artículo 63. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se refiere a una porción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total, se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Utilización del Suelo se considerará la suma de la superficie de todos los niveles de construcción que se encuentren techados, incluyendo área ajardinadas en techos (roof garden) y terrazas techadas.

I. Cálculo de CUS

313

Ejemplo:

1. Superficie del predio: 105 m^2
2. Altura máxima: 3 niveles
3. Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo: 2.25

Número máximo de m^2 que se pueden construir en un predio o lote, distribuidos en varios niveles de construcción = 105 x 2.25 = 236.25 m^2

Resultado 1 =

Superficie en Planta Baja:	78.75 m^2
Superficie en Nivel 1:	78.75 m^2
Superficie en Nivel 2:	78.75 m^2

Total = 236.25 m^2

Artículo 64. El Coeficiente de Utilización del Suelo BASE (CUS BASE) factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.

Artículo 65. El Coeficiente de Utilización del Suelo MÁXIMO (CUS MÁXIMO) es el factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.

Artículo 66. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes o con uso de materiales que permitan la absorción del agua al subsuelo. Para la cuantificación del Coeficiente de Absorción del Suelo, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS.

I. Cálculo de CAS
Ejemplo:
   1. Superficie del predio: 105 m2
   2. Coeficiente de Absorción del Suelo: 0.10

Número de m2 mínimo que deben conservarse como áreas verdes que permitan la absorción del agua hasta el subsuelo y los mantos acuíferos = 105 m2 x 0.10 = 10.5 m2

Resultado = 10.5 m2

Artículo 67. El área libre de construcción es la superficie que resulta de la diferencia entre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), que podrá ser utilizada como estacionamiento o terrazas sin techar, para la siembra de árboles; así como para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al subsuelo. De acuerdo con su localización geográfica (montaña o llanura aluvial), se podrá optar por los siguientes mecanismos:

I. Infiltración natural de aguas pluviales al subsuelo en montañas.
II. Canalización de las demasías de agua de lluvia al subsuelo, en general, mediante pozos de absorción; y
III. Captación de agua de lluvia para su reutilización mediante depósitos, con la opción de pavimentar con material permeable el 50% del área libre.

302 **Artículo 68.** La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente será la autoridad encargada de evaluar el cumplimiento de los coeficientes y métricas, previo a la autorización del uso de suelo. Además, estará condicionado a que:

I. El predio esté contemplado como urbanizable en el presente Programa, y el uso de suelo sea compatible con el uso o destino que se pretende.
II. Ubicarse en zonas que no presenten riesgo o vulnerabilidad urbana.
III. Presentar factibilidad emitida por las instancias correspondientes, para el suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica.
IV. No requieran de obras nuevas de infraestructuras (agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, vialidades y transporte) para su urbanización.
V. En caso de no contar con la factibilidad de drenaje, se deberá implementar en coordinación con la autoridad municipal, un proyecto integral de la zona, donde se traten las aguas residuales de predios adyacentes y se financie la obra entre iniciativa privada, gobierno de los tres órdenes, organismos internacionales, entre otros. En su caso, también podrán instalarse biodigestores u otras ecotecnologías amigables con el medio ambiente.
VI. Estos coeficientes e índices métricos están contenidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y las Normas complementarias.

Artículo 69. Clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos en el Plan Municipal.

Tabla 54. Clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos.

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Centro Histórico	CH	250	0.5	1	3	11	6
				Inmuebles históricos catalogados por el INAH		25	0.5	1	6	20	6
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio central	BC	250	0.5	1	5	17	8
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio suburbano	BS	250	0.5	1	5	17	10

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	AI	Zona de amortigua miento urbana	ZA-BS	25	0.5	0.5	1	5	10
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Centro de barrio	CB	250	0.5	1	5	17	6
			HM	Barrio rural	BR	25	0.5	1	4	14	10
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio campestre (Habitacional mixto)	B-C	25	0.5	1	3	11	10
			HM	Barrio mágico (Habitacional mixto)	B-M	250	0.5	1	3	11	8
				Inmuebles históricos catalogados por el INAH		25	0.5	1	6	20	6
Urbanizable corto plazo	UC	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	PA	Zona programada (Habitacional mixto)	ZP-HM	250	0.5	1	6	20	8
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Comercio	C	0	0.5	1	6	17	9
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Alta intensidad	CU-A	250	0.5	1	6	20	15
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Media intensidad	CU-M	250	0.5	1	5	17	12
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Baja intensidad	CU-B	250	0.5	1	4	14	9
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor de barrio	CB	250	0.5	1	3	11	6
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Usos especiales	UE	0	0.5	1	3	11	10
Urbanizado	U	Equipamiento público	E	Equipamiento urbano	EU	0	0.5	1	6	20	15
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	E	Zona de amortigua miento - Equipamiento urbano	ZA-EU	0	0.5	0.5	1	4	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Espacio Público	EP	0	0.5	1	2	7	15
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	EP	Zona de amortigua miento - Espacio Público	ZA-EP	0	0.5	0.5	1	4	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Infraestructura urbana lineal	INF-L	0	0	0	0	0	0
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	EP	Zona de amortigua miento - Infraestructura urbana de área	ZA-INF-A	0	0.5	0.5	1	8	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Infraestructura urbana de área	INF-A	0	0.5	1	2	14	15
Urbanizado	U	Industria	I	Industrial	I	N/A	0.5	1	6	36	18
No urbanizable	NU	No urbanizable	NA	Aprovechamiento	APR	1	0.5	1	6	37	30

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
		agropecuario									
No urbanizable	NU	No urbanizable riesgo	NR	Zona de amortiguamiento	ZA	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable riesgo	NR	Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas)	M-M	0	0.5	1	2	13	0
				Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.)	M-NM	0	0.5	1	2	13	0
				Zona de restricción	ZR	0	0	0	0	0	0
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	NR	Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados	ZR-15	0	0	0	0	0	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Restauración	RES	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Conservación	CON	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Protección	PRO	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Áreas verdes	AV	0	0.1	0.1	1	7	0
Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable corto plazo	UC	Zona especial para vivienda de interés social	ZE-VIS	250	0.5	1	6	20	15
Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable 2030	CP	250.00	0.50	1.00	6.00	20.00	15

304

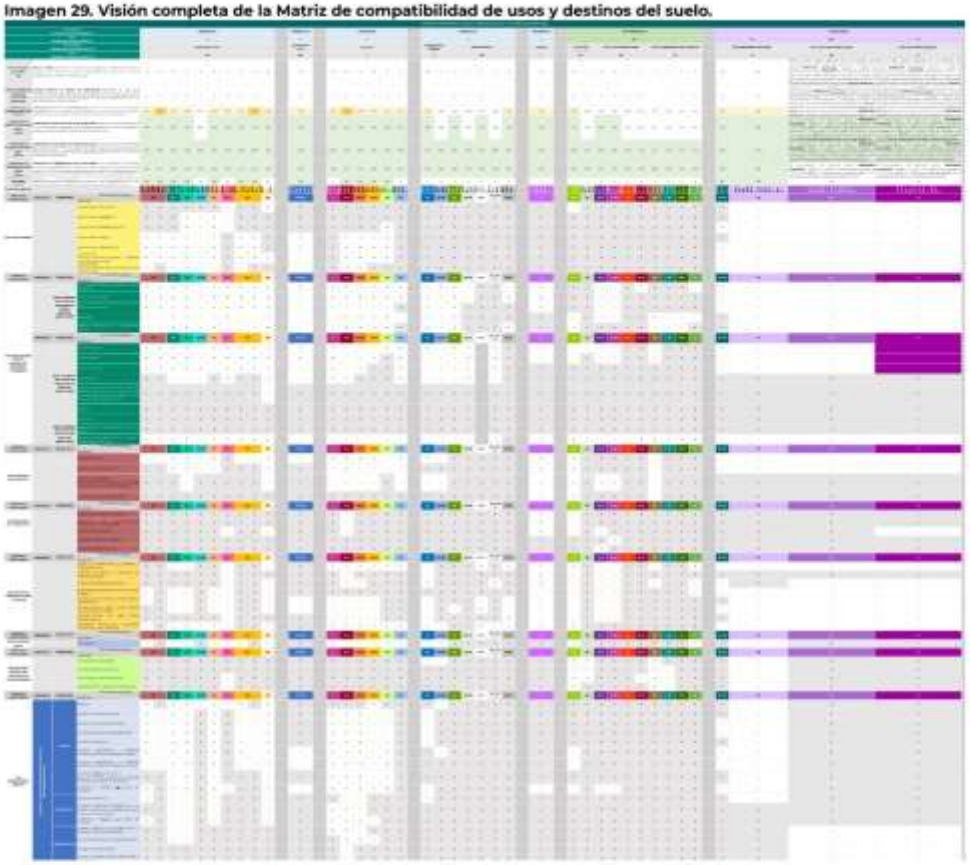
Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizable mediano plazo	UM	Urbanizable mediano plazo	UM	Urbanizable 2040	MP	125	Aplica el COS del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica el CUS del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica el número máximo de niveles de construcción del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica la altura máxima permitida del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica el frente mínimo del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.
Urbanizable largo plazo	UL	Urbanizable largo plazo	UL	Urbanizable 2050	LP	25	Aplica el COS del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica el CUS del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica el número máximo de niveles de construcción del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica la altura máxima permitida del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.	Aplica el frente mínimo del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y/o mediano plazo.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 70. Las compatibilidades de usos y destinos del suelo se señalan en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, de acuerdo a lo siguiente:

I. Uso permitido (P) es aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor.
II. Uso condicionado (C) es aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona o corredor y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad; y
III. Uso prohibido (X) es aquél que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

Imagen 29. Visión completa de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

306

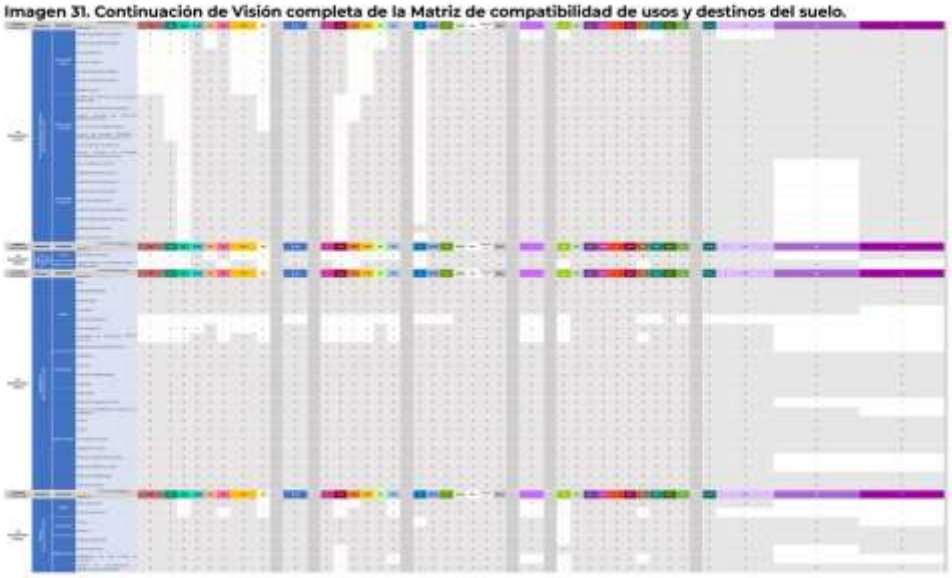
Imagen 30. Continuación de Visión completa de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



307

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 31. Continuación de Visión completa de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



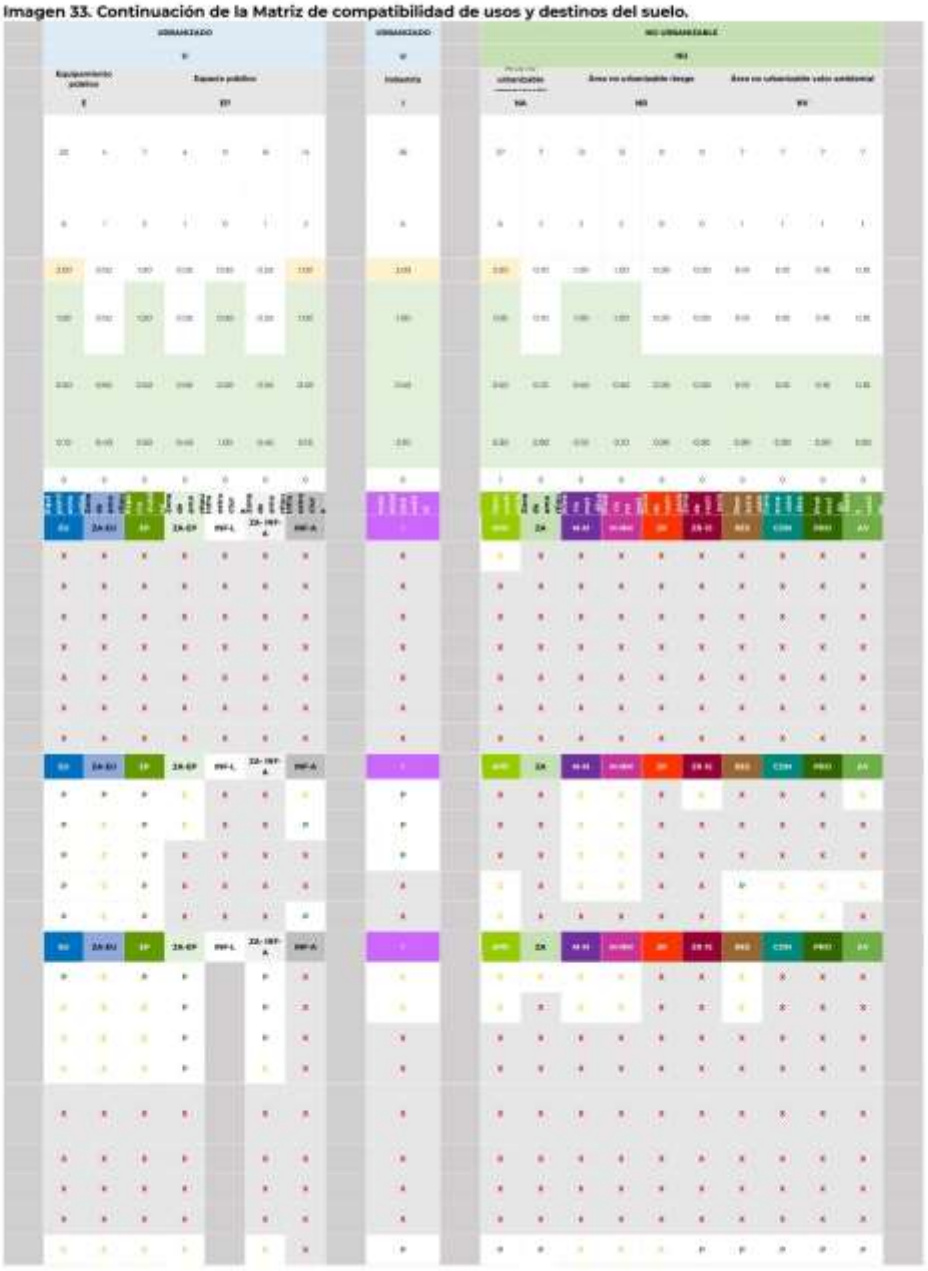
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 32. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 33. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



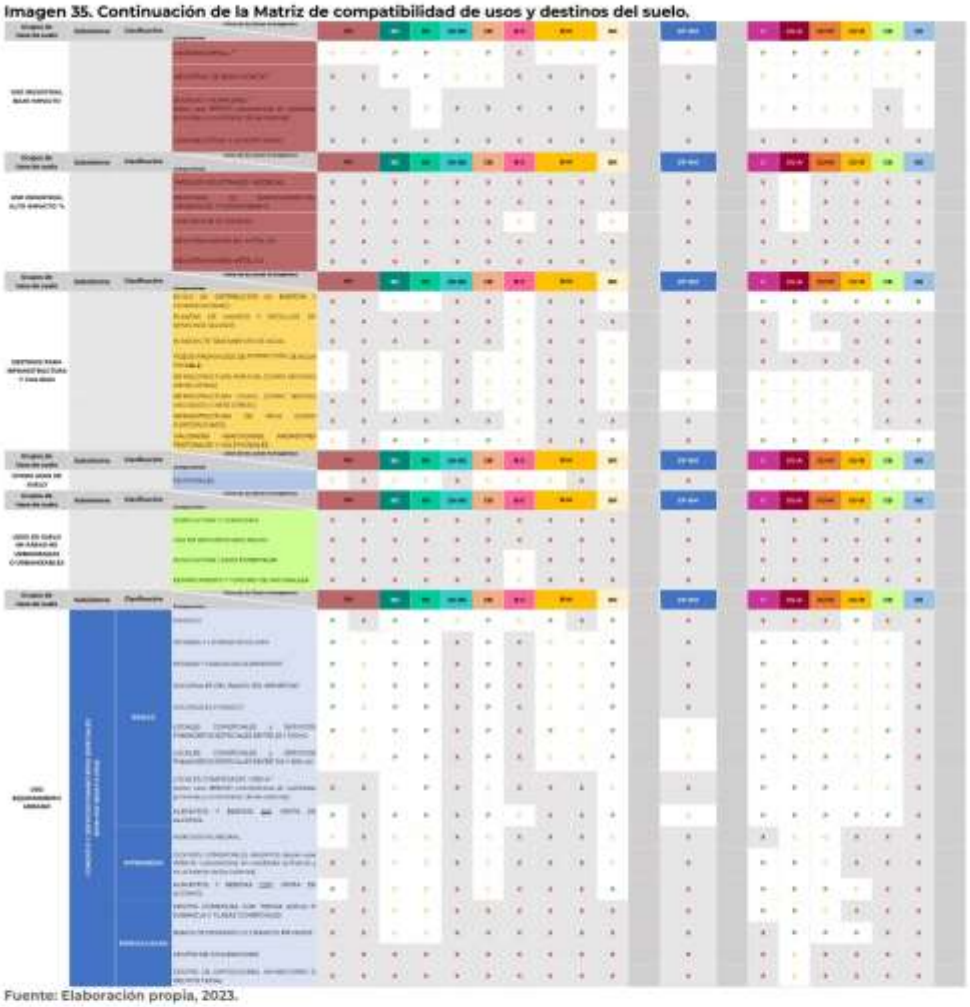
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 34. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 35. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



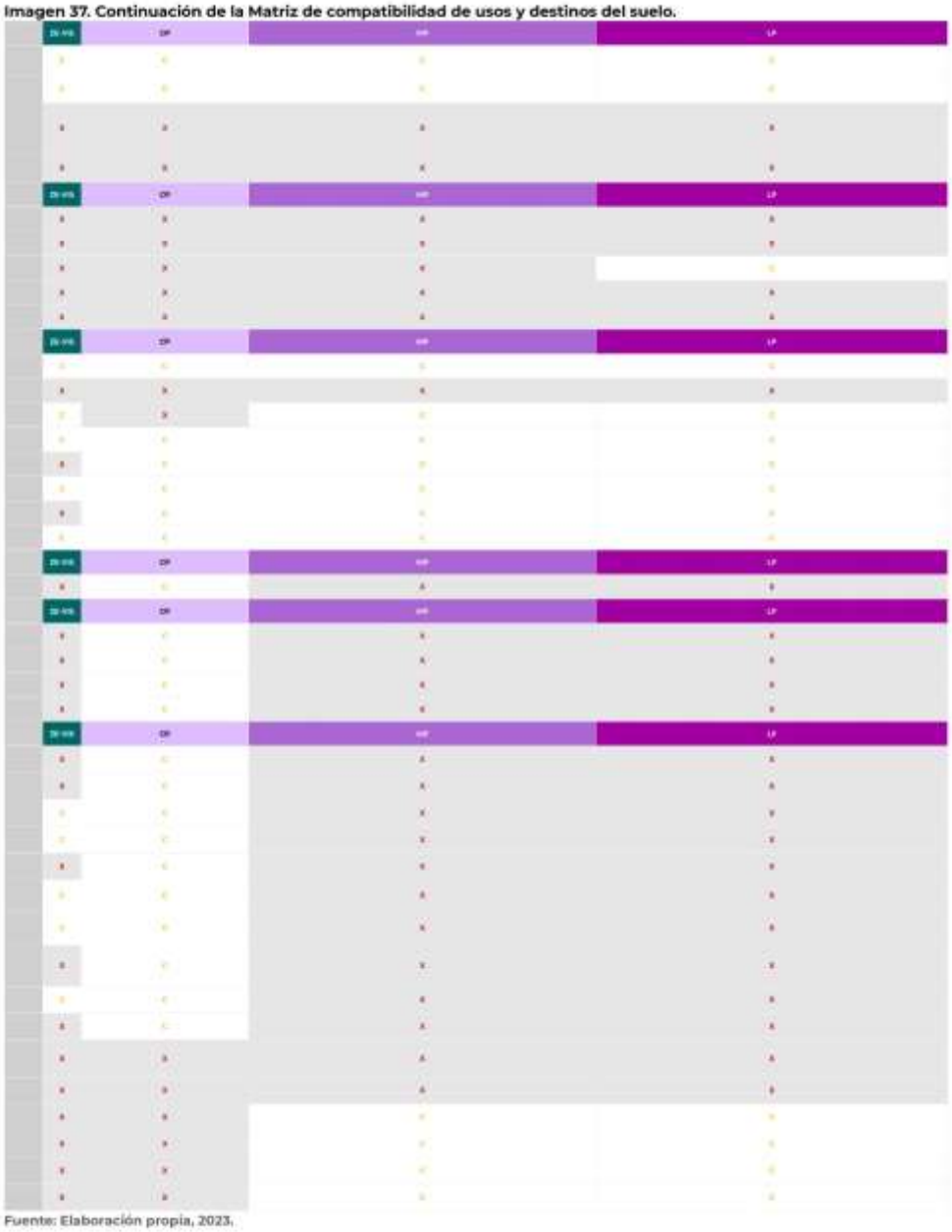
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 36. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



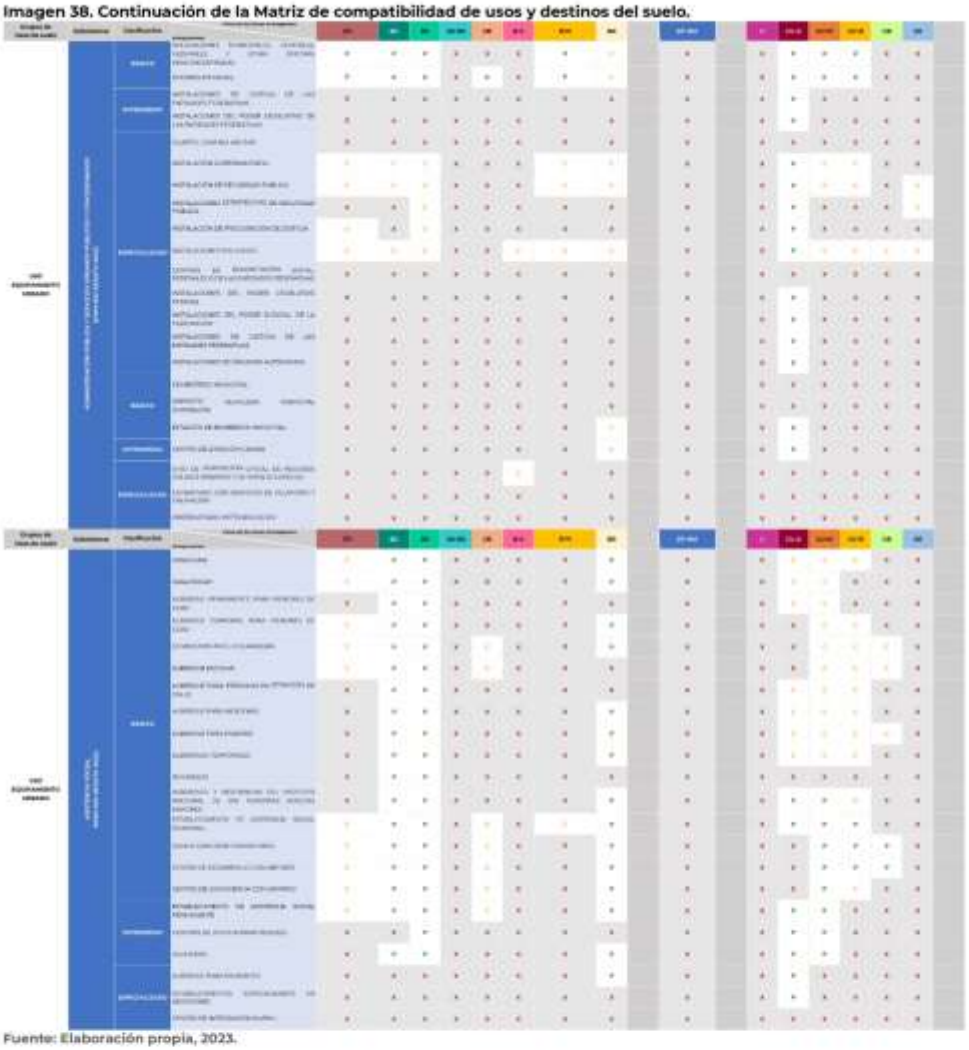
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 37. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



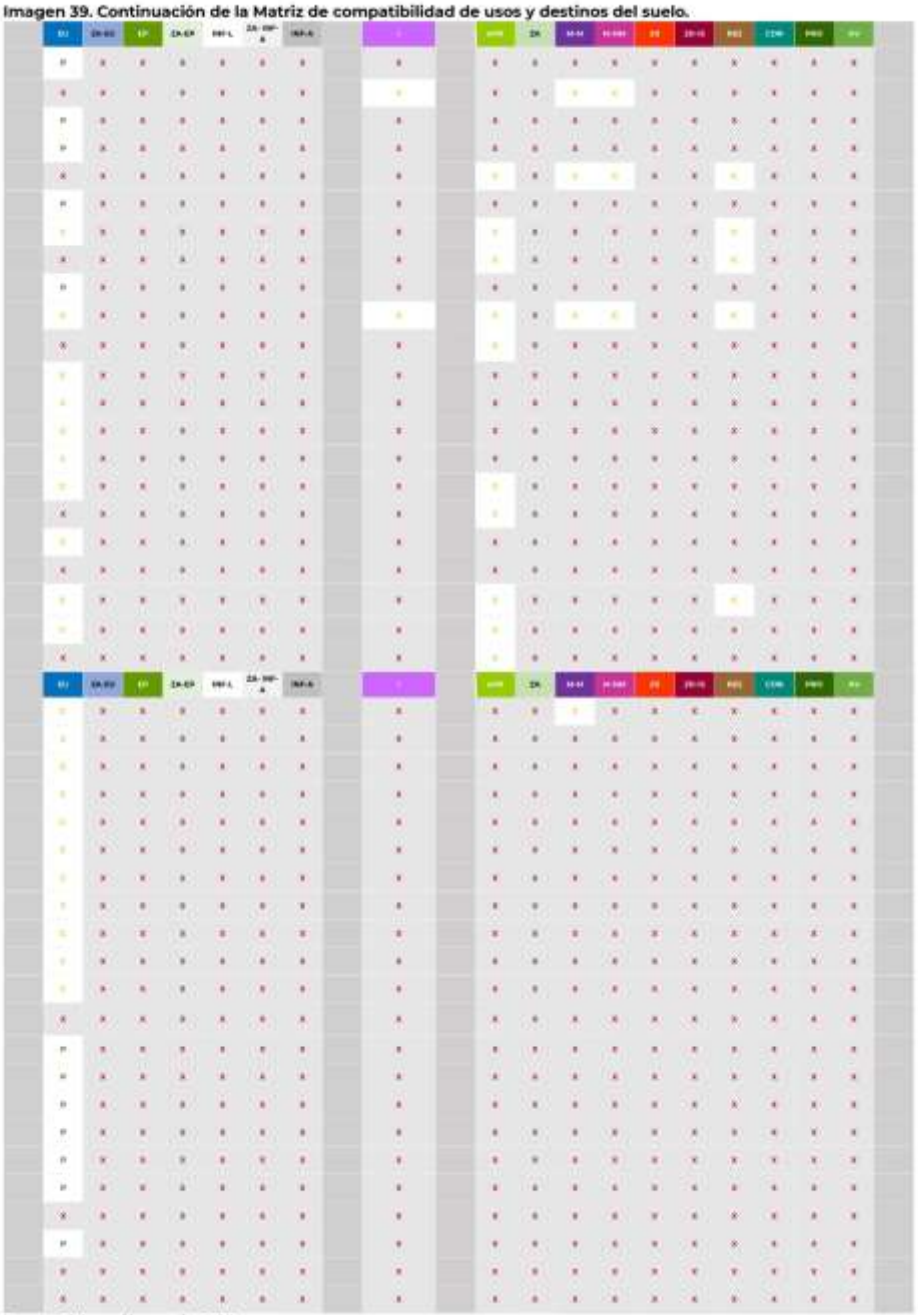
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 38. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



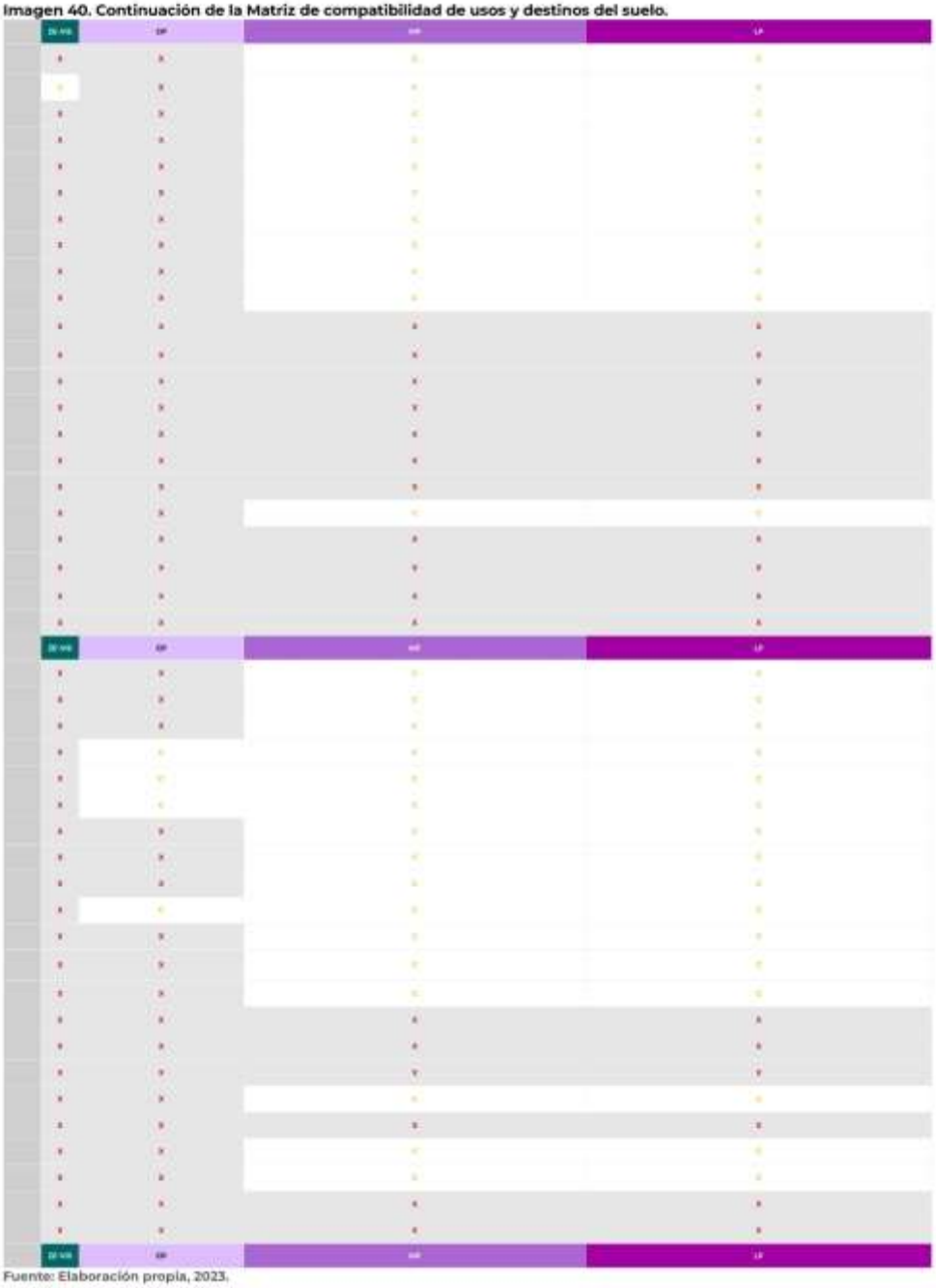
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 39. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



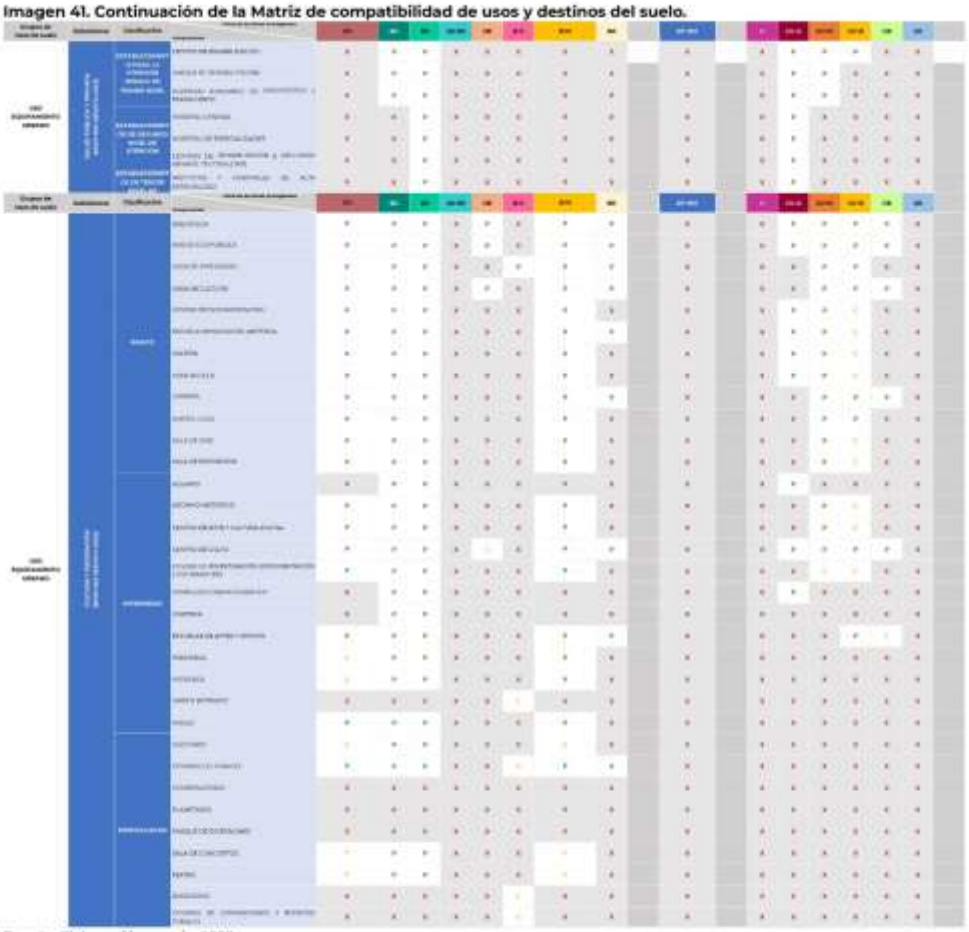
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 40. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 41. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

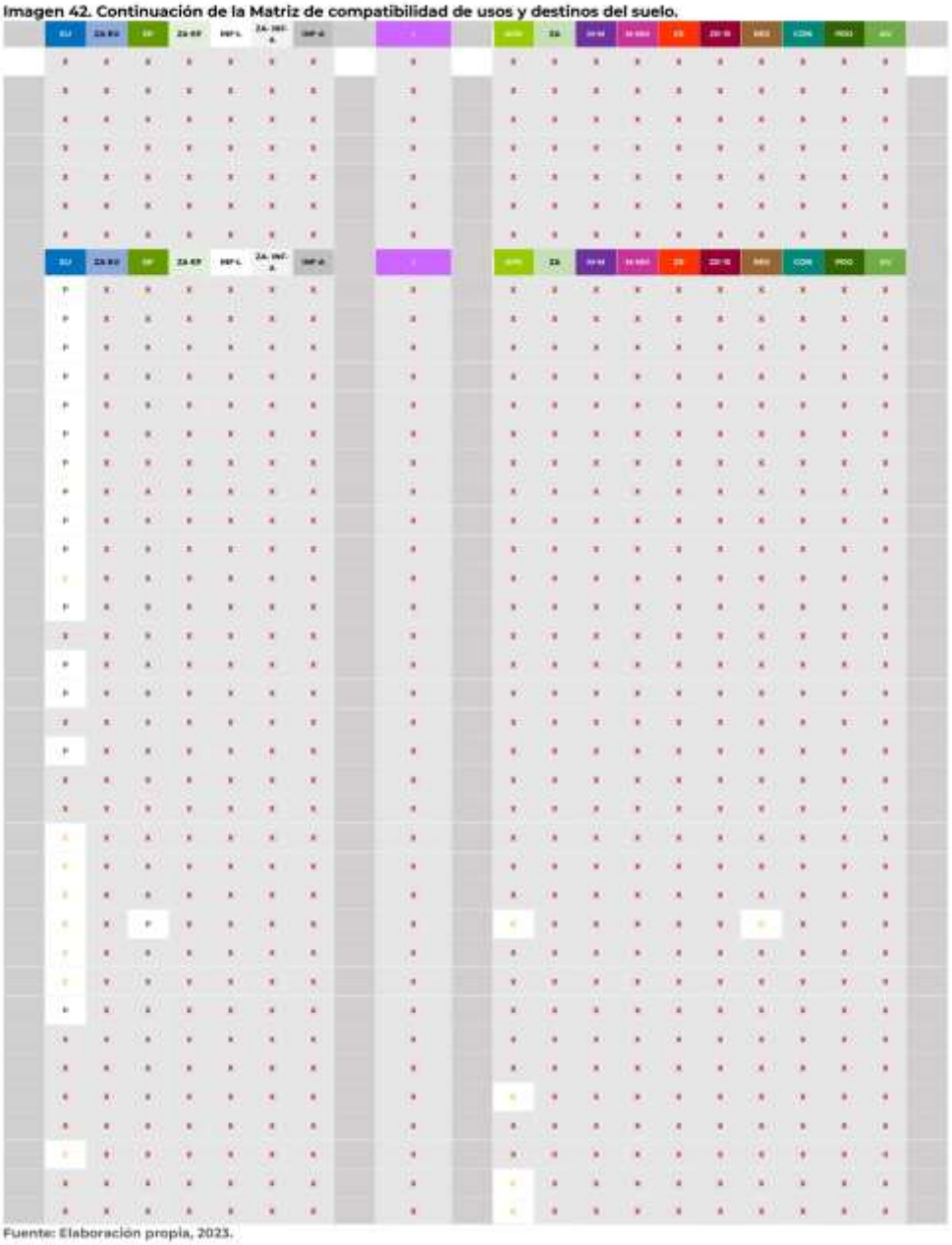


Fuente: Elaboración propia, 2023.

318

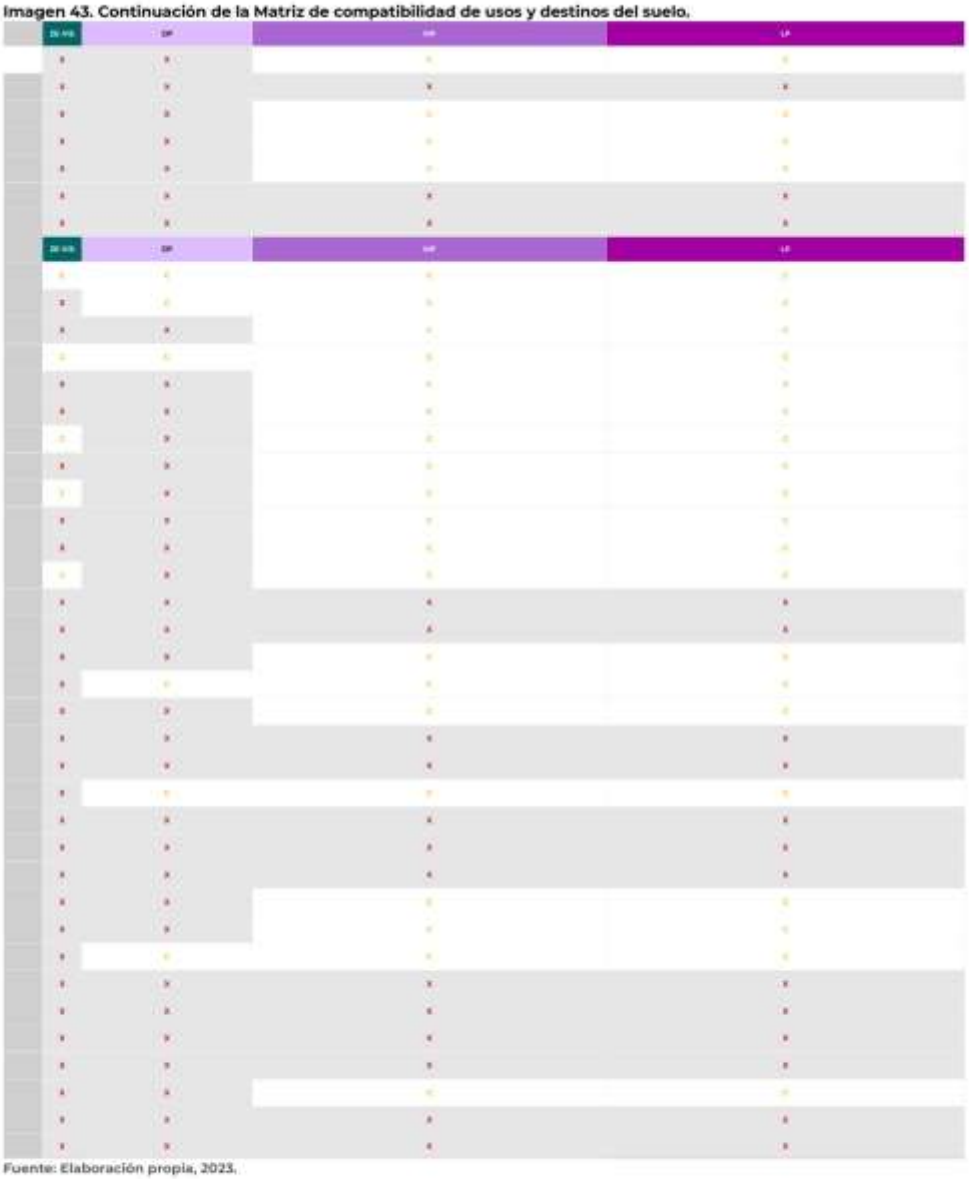
330

Imagen 42. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



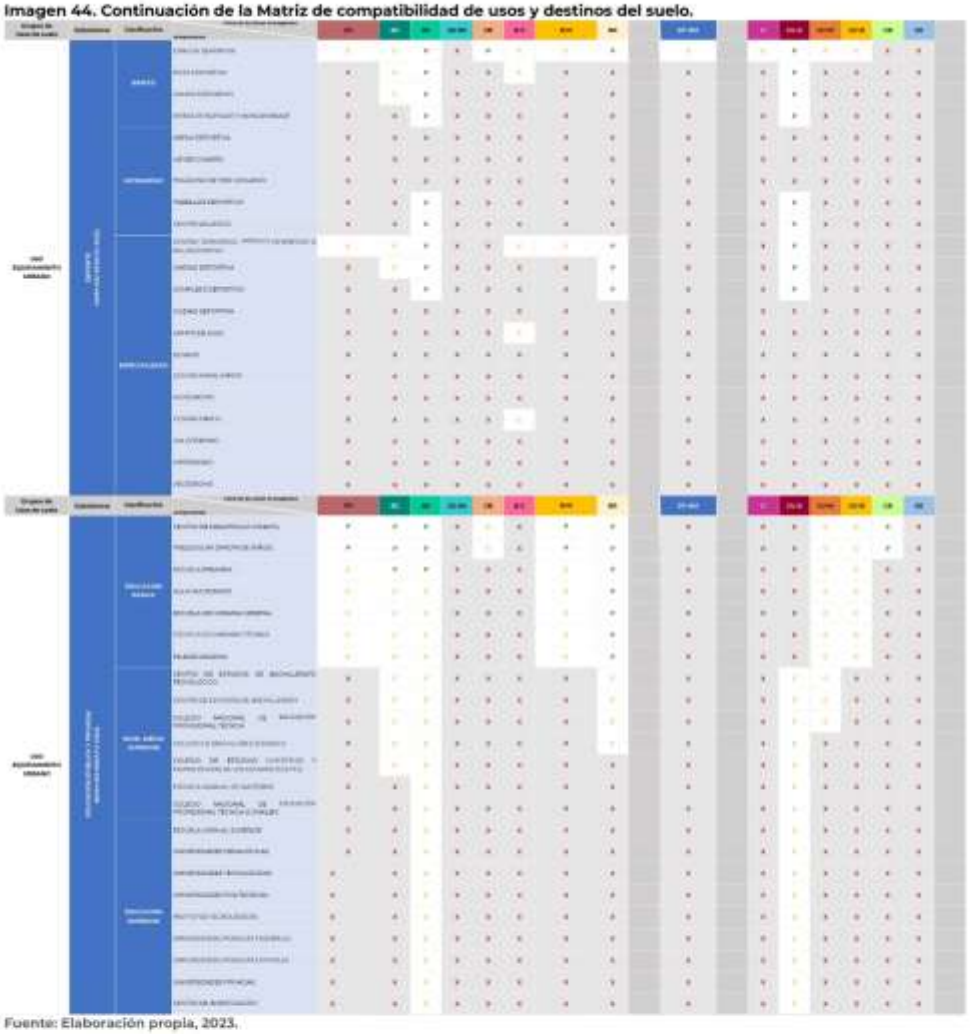
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 43. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



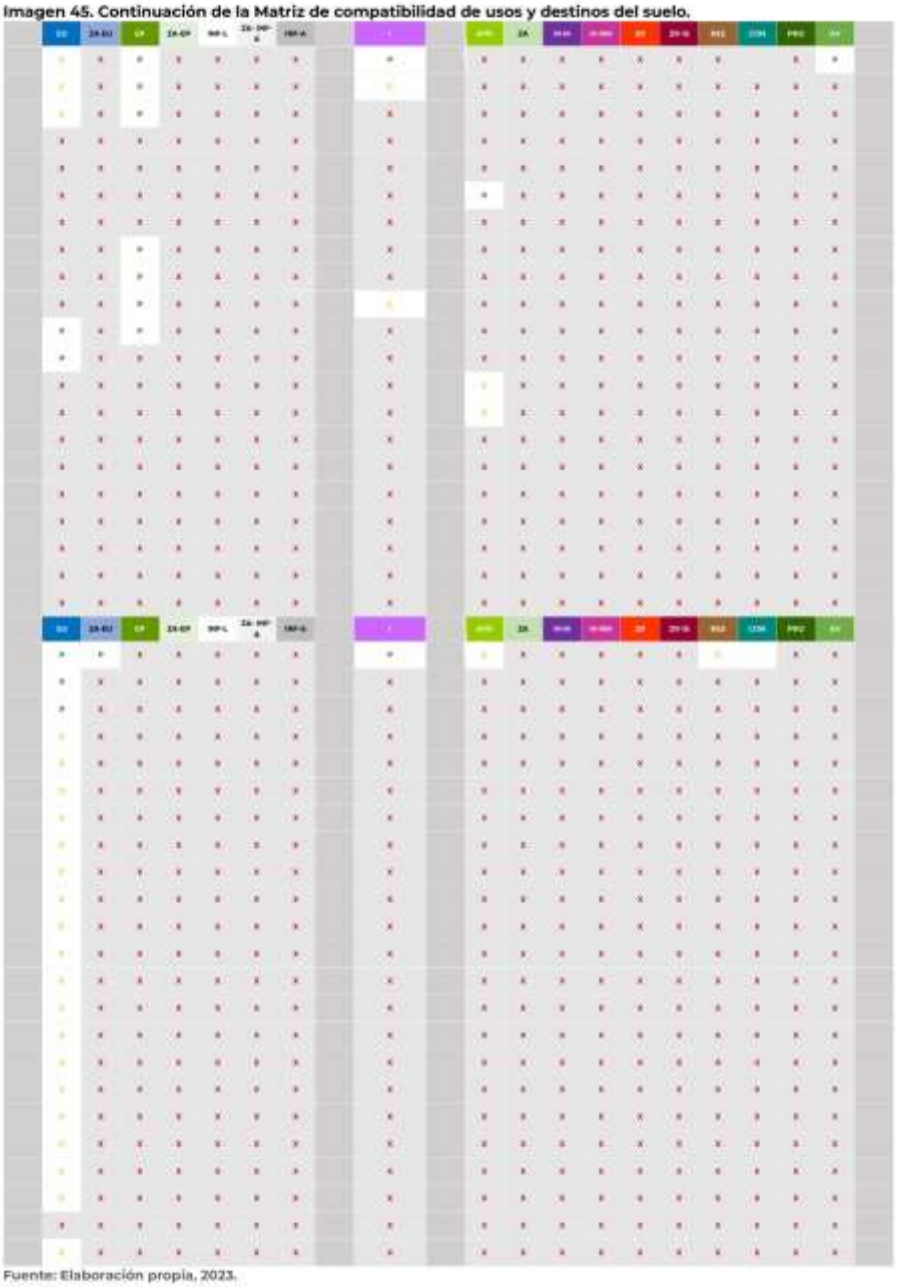
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 44. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



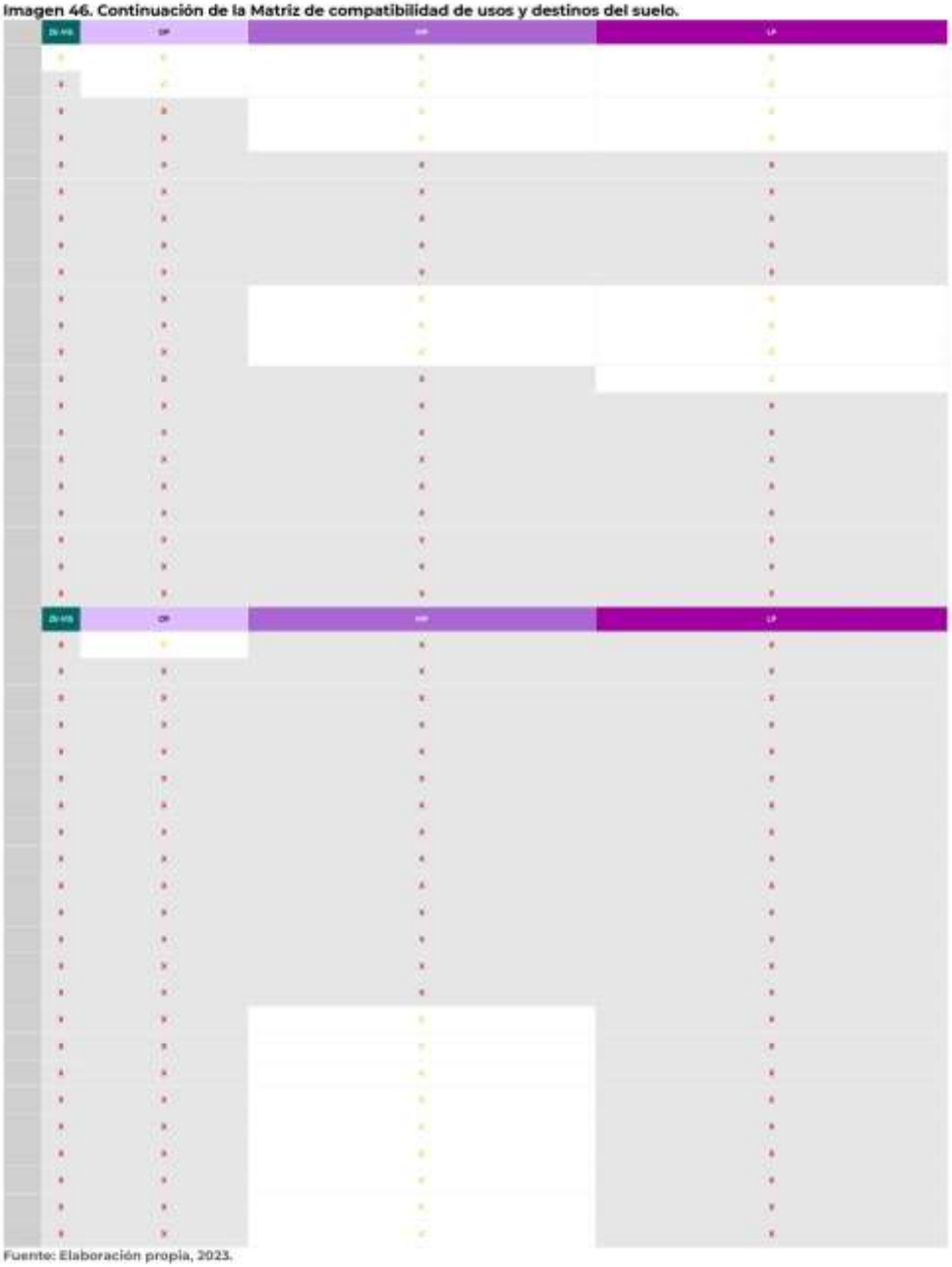
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 45. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

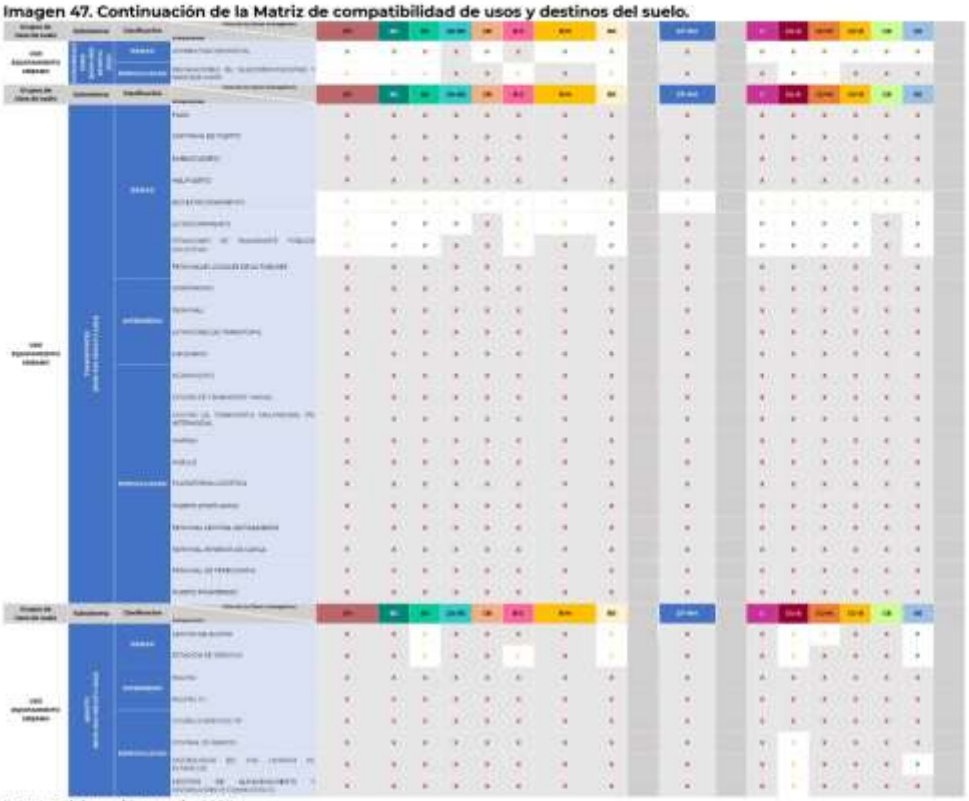
Imagen 46. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



323

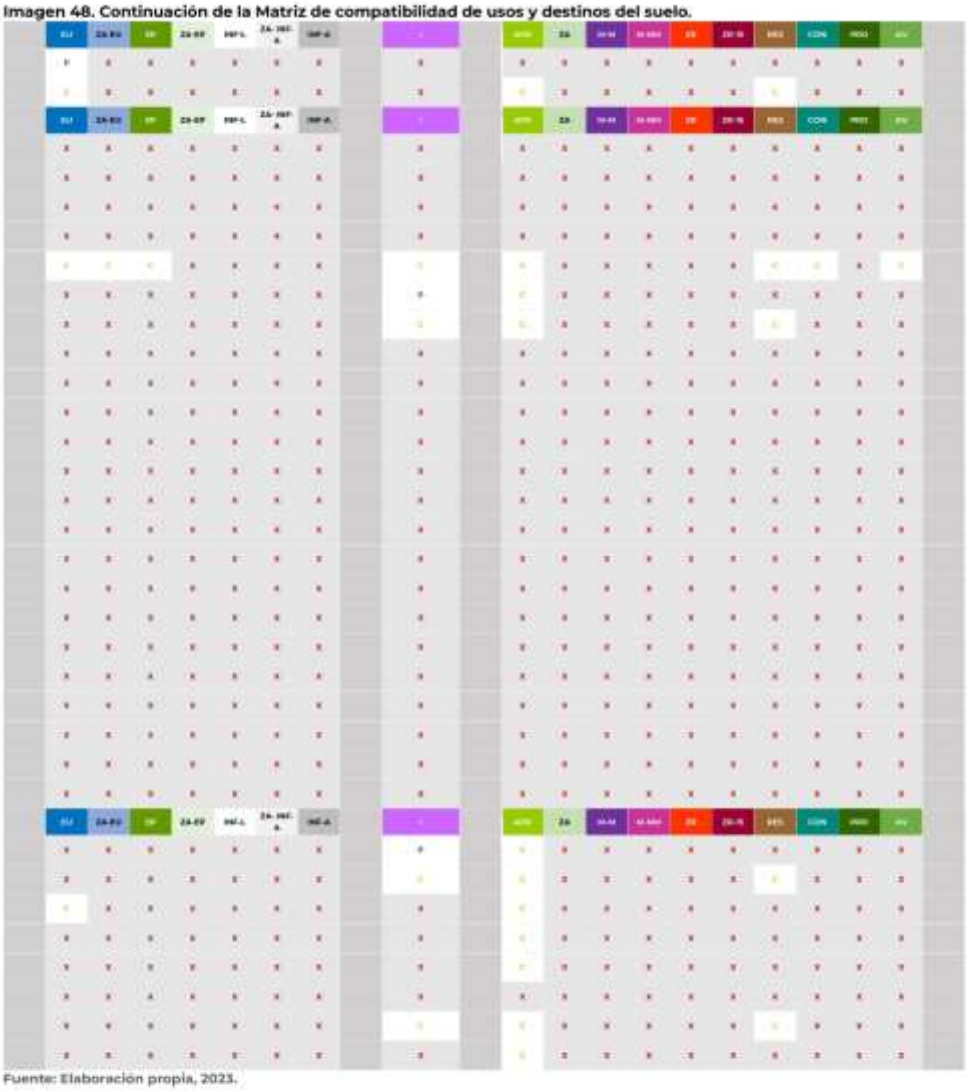
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 47. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



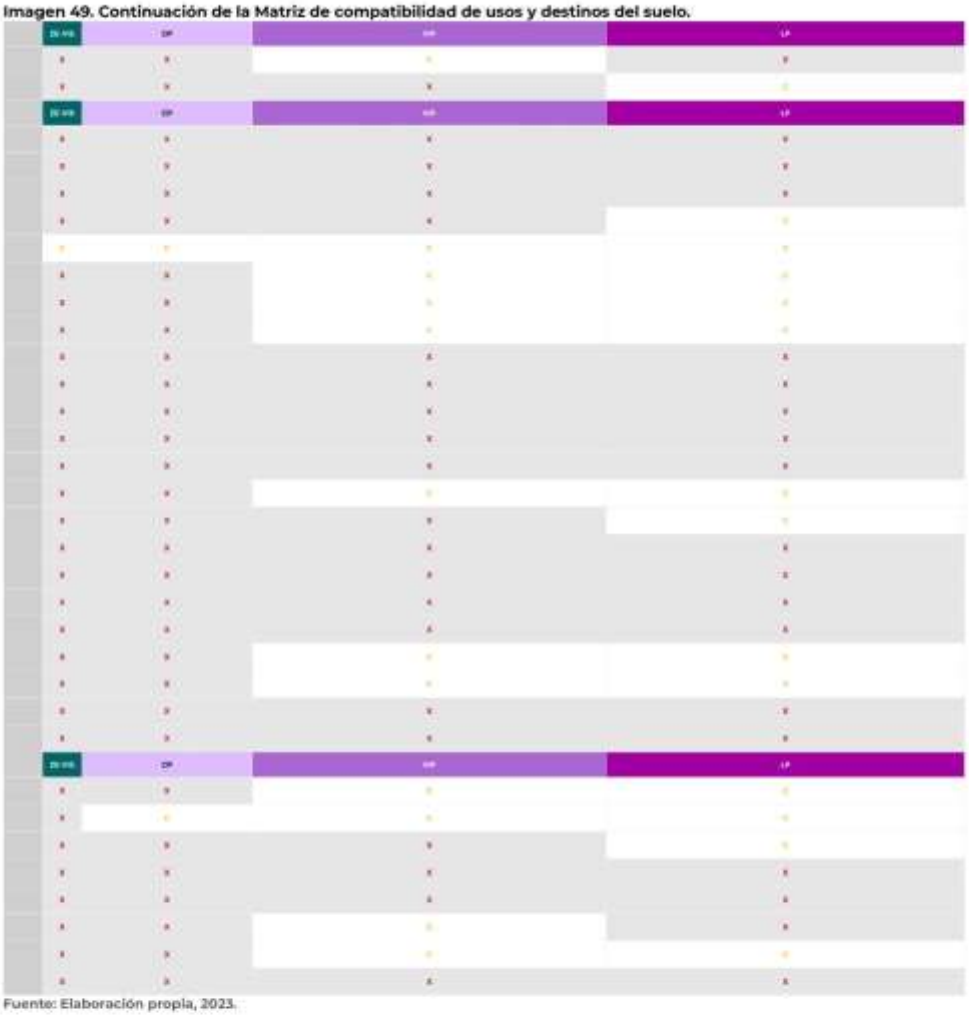
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 48. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 49. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 71. Normas de Ocupación y Compatibilidad.

I. En cualquier proyecto la densidad de vivienda máxima permitida será equivalente a 250 viv/ha, en cualquier inmueble que se ubique en una zona homogénea que permita el uso habitacional, ya sea utilizando el CUS BASE o el CUS MÁXIMO, ubicado en las localidades urbanas, donde se pretenda construir vivienda de un solo tamaño de vivienda o combine varios tamaños de vivienda.

II. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel de densidad de vivienda distinto) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea.

Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas.

En las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos o de fraccionamiento de interés social, sin embargo, se podrán presentar proyectos en otras modalidades de fraccionamiento. Al respecto, se señala que, en cualquiera de sus modalidades, el fraccionamiento debe destinar un porcentaje de su superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.

III. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas programadas (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda del mismo nivel de densidad de vivienda y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. 327

Las Zonas programadas (Habitacional mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es menor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas.

En las Zonas programadas (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos; sin embargo, en el caso de que el proyecto se presente como fraccionamiento, se debe destinar un porcentaje de su superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.

IV. **Excepciones:**

a) En el uso de suelo identificado como "Aprovechamiento" solamente se permitirán 1 vivienda rural por cada hectárea, lo que equivale a una vivienda por cada 10,000 m2, (densidad equivalente a 1 viv/ha) solamente cuando la vivienda esté asociada a las actividades agropecuarias dentro del mismo inmueble.

b) En el ámbito rural (áreas no urbanizables agropecuarias) las parcelas podrán subdividirse asegurando que ninguna de las fracciones en las que se divida sea menor de 10,000 m2.

c) En el uso de suelo identificado como "Barrio rural", donde predomina el uso habitacional mixto, se permitirá una densidad máxima de 25 viv/ha.

339

Capítulo 2. Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana

Artículo 72. La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente establecerá normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre, o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

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

Se clasifican por su ubicación:

I. De fachadas, muros, paredes, bardas o 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.
V. Vía Pública.

En la vía pública, se podrán establecer en donde las Normas y el Reglamento de Anuncios municipal vigente lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y sus condiciones físicas.

Artículo 73. El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

I. Tinacos, tanques de gas, calentadores, antenas parabólicas, deberán estar siempre ocultos y no podrán localizarse sobre marquesinas.
II. En zonas con pendientes, se diseñarán las azoteas como quinta fachada.
III. Los Roof Garden se considerarán un nivel de construcción y deberán mantener orden y buena imagen urbana.

Artículo 74. A los proyectos de vialidades a futuro, señalados en el Plan Municipal, se elaborarán proyectos ejecutivos que requieren análisis topográficos a detalle, por lo que podrán sufrir modificaciones con respecto a su ubicación original en el Plan Municipal; una vez elaborados estos proyectos, se registrarán ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

328 **Artículo 75.** La sección de vía pública y las restricciones de construcción estarán determinadas en la Constancia de Alineamiento Oficial emitida por el Municipio. En los lotes ubicados en el Centro Histórico, los barrios históricos y el Barrio Mágico "El Santuario" se expedirán conforme a los paramentos predominantes existentes.

Título 4. Gestión del Plan municipal

Capítulo 1. Instrumentación

Artículo 76. Los instrumentos pueden cumplir varias funciones a la vez: de financiamiento, de planeación, de regulación, para adquisición de suelo o para el control y fomento de tal manera que la gestión pública cumpla con el propósito de organizar, planear, controlar y dirigir el funcionamiento y sostenibilidad del Plan Municipal de Desarrollo a través de diversos mecanismos y fuentes de financiamiento que le permitirán a la autoridad municipal ejecutar las acciones, proyectos, estudios, obras o programas e instrumentos planeados para dar cumplimiento a las estrategias y sus líneas de acción en el presente Plan Municipal.

Artículo 77. El instrumento 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. La idea de este instrumento es propiciar que las áreas urbanizadas crezcan de forma adyacente a la ciudad para facilitar la provisión de infraestructura y evitar la expansión desarticulada y fragmentada que generalmente es resultado de estrategias especulativas que buscan generar ganancias extraordinarias por el cambio de uso de suelo rural a urbano. Sin embargo, el instrumento permite que quienes deseen construir en zonas alejadas de la ciudad puedan hacerlo, pero asumiendo los costos que ello conlleva.

Para el pago de derechos por desarrollo adelantado, la idea es que cada municipio establezca el porcentaje de la valorización que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto, por ejemplo, si el periodo de ocupación del área urbanizable vigente es el correspondiente al corto plazo, se cobrará el 50% de la valorización para poder construir en una superficie perteneciente al mediano plazo y del 80% para poder construir en el área de largo plazo. La proporción aplicable dependerá, entre otros factores, de la gravedad del fenómeno expansivo y de especulación del suelo de cada ciudad. Es el municipio quien deberá establecer estos porcentajes. El resultado esperado es que el suelo previsto para los diferentes periodos de ocupación se incorpore en el orden y tiempo planteado.

341

Artículo 78. El procedimiento que las personas propietarias que deseen desarrollar en áreas localizadas en un periodo de ocupación más adelantado, respecto al periodo vigente, será el siguiente:

I. La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al municipio la autorización para el desarrollo urbano adelantado.
II. Las personas interesadas en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano adelantado. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo entre el valor del aprovechamiento rural promedio de la zona y el uso que haya sido solicitado para su desarrollo.
III. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá del adelanto solicitado que podrá ser de uno o dos periodos, respecto al periodo de ocupación preferente vigente.
IV. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano adelantado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios se establecerán en dichos instrumentos, así como en leyes municipales de hacienda y de ingresos.
V. La persona interesada en adelantar el desarrollo deberá presentar dictamen estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local.
VI. El pago de la contraprestación por el adelanto del periodo de ocupación preferente no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo adelantado.
VII. El gobierno estatal y municipal 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 interesados la introducción de estos a satisfacción del municipio.
VIII. La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano adelantado será de un año.

Artículo 79. 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 (a corto plazo):
  a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a mediano o largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el periodo de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

II. Segunda etapa (a mediano plazo):
  a) 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 presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

III. Tercera etapa (a largo plazo): No aplica.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 80. El ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo adelantado será el siguiente:

I. Todos los inmuebles baldíos identificados como áreas urbanizables cuyo propietario desea utilizarlo u ocuparlo antes de que inicie el periodo de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

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

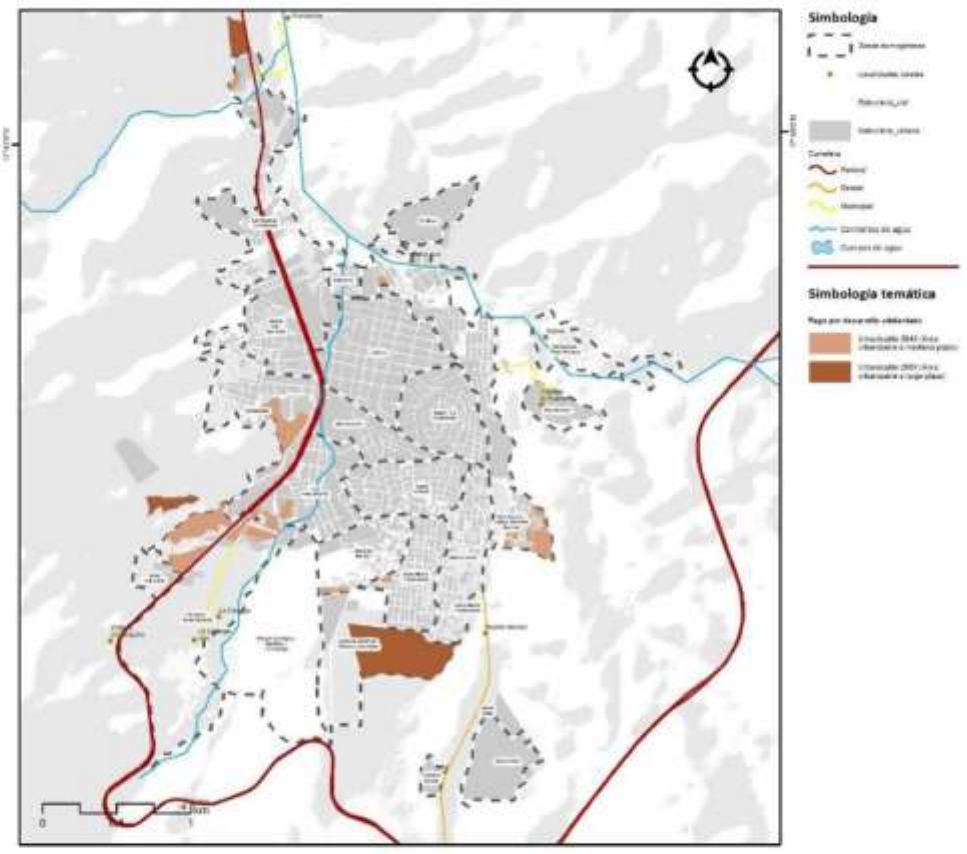
a) Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de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

b) Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

c) 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 a los registros del Registro Agrario Nacional.

Cabe señalar que 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 Ayuntamiento, 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.

Imagen 50. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo adelantado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 81. El instrumento Pago por desarrollo atrasado, busca desincentivar la especulación y la proliferación de suelo subutilizado o baldío. Busca evitar que, por no poder utilizar suelo que ya está servido por infraestructura, se tenga que expandir la mancha urbana con los costos financieros y ambientales asociados a este crecimiento.

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

de infraestructura y equipamientos. Al igual que para el desarrollo adelantado, se establecerán porcentajes dependiendo del número de periodos que se haya atrasado el desarrollo urbano.

Artículo 82. Las personas que no hayan desarrollado sus propiedades ubicadas en el área urbanizable durante el período de ocupación preferente establecido en los instrumentos de planeación podrán hacerlo siempre que cumplan con el siguiente procedimiento:

I. Los particulares interesados en desarrollar un predio en un área con atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano atrasado que será una proporción de la valorización resultado de la diferencia entre el valor medio del suelo rural no habilitado del periodo de ocupación preferente vigente en el mismo sector de la ciudad y el valor comercial del suelo resultado del uso del suelo solicitado para su desarrollo en esa localización;
II. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá de los periodos de atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente.
III. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano atrasado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios 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 estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local.
VI. La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano atrasado será de un año.

Artículo 83. Para la aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado, la valuación del suelo no urbanizado (valor inicial) se hará en función de los rendimientos promedio actuales de las actividades rurales existentes en la superficie del periodo de ocupación preferente vigente en el mismo sector de la ciudad (método de capitalización).

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

La estimación de la valorización deberá ser realizada por persona inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente de la entidad federativa.

El resultado de la estimación de valorización por desarrollo urbano adelantado y atrasado 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". Sin embargo, si en un término de dos años, contados a partir de la publicación del presente instrumento de planeación, aquellos inmuebles que se encuentren todavía baldíos, no se hayan utilizado y no hayan solicitado sus respectivas autorizaciones ante el Ayuntamiento, 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 84. 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 presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

I. Primera etapa (a corto plazo): No aplica.
II. Segunda etapa (a mediano plazo):
  a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

b) Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

III. Tercera etapa (a largo plazo):

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 al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

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

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 85. 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 presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

II. Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento asignado en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

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

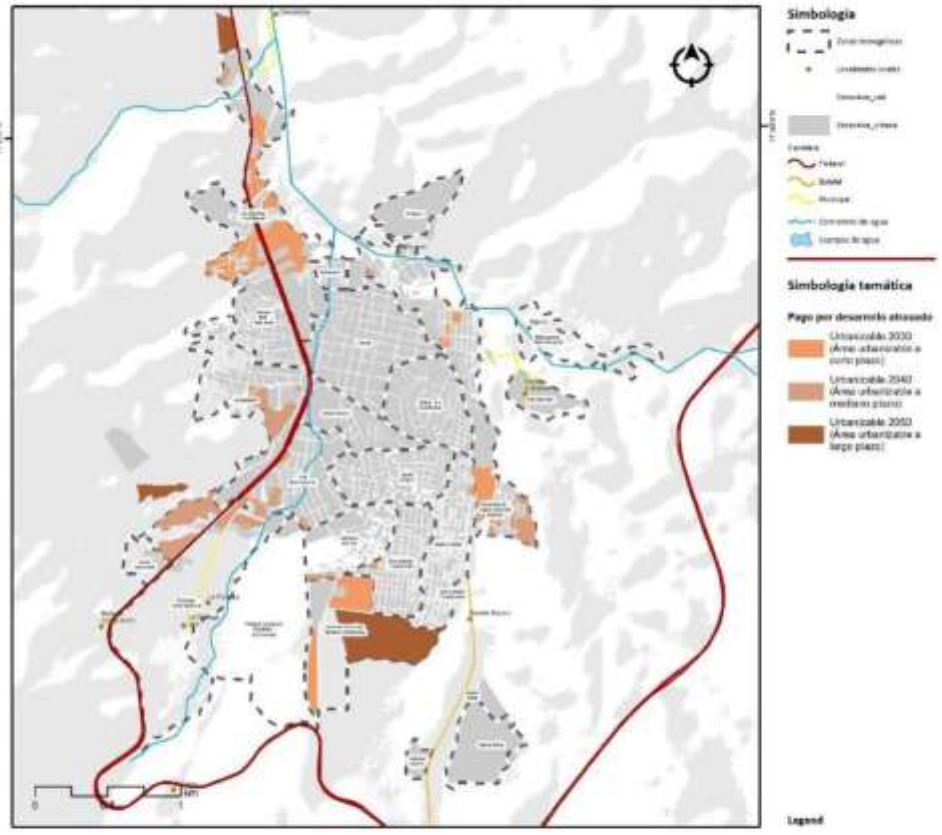
Para identificar el grado de ocupación de un inmueble se tomará en cuenta lo siguiente:

a) Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

b) Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

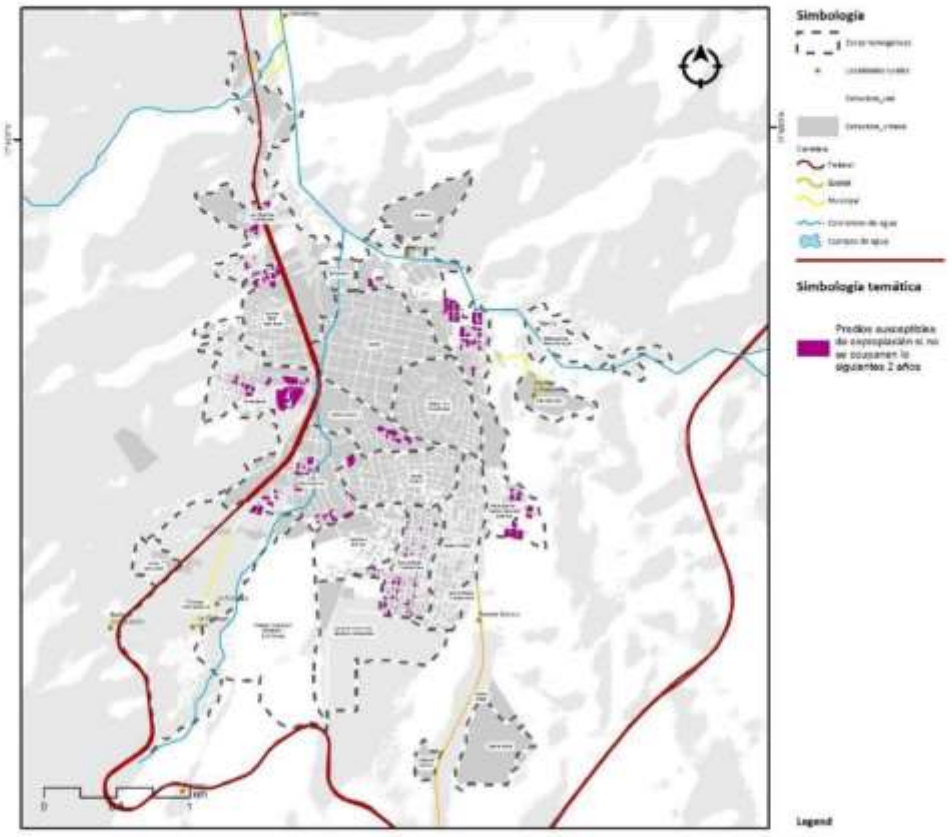
c) Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de 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 Ayuntamiento, 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.

Imagen 51. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 52. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 86. El instrumento Venta de derechos de edificabilidad busca garantizar el derecho de edificabilidad a los propietarios de terrenos; y por otro; que el municipio capture parte de la plusvalía del suelo urbano. Asimismo, asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad.

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

Este instrumento trabaja en coordinación con las normas establecidas para la zonificación secundaria; es decir:

I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS);
II. El coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB);
III. El coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM);
IV. Número máximo de niveles permitidos y;
V. De ser el caso, superficies de vivienda mínimas o máximas.

Artículo 87. El instrumento Venta por derechos de edificabilidad funcionará de la siguiente manera:

La persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Municipio la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y hasta el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM).

La solicitud de utilización del coeficiente excedente se acompañará de:

336

I. Croquis de localización del predio;
II. Superficie asignada por Coeficiente de Utilización del Suelo Básico; y
III. Superficie excedente solicitada;
IV. Estudios que sustenten la estimación de la valorización realizados por persona
V. acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente;
VI. Licencia de uso del suelo o equivalente;
VII. Comprobante del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Las personas solicitantes pagarán al erario municipal, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingresos, para cada uno de los usos de suelo que se establezcan en los instrumentos de planeación correspondientes, una contraprestación por el aumento de derechos de edificabilidad para edificar por encima de la superficie resultante de la aplicación del coeficiente de utilización básico (CUSB) a la superficie del predio y sin que la construcción final exceda a la determinada por el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM). Los parámetros de CUSB y CUSM brindan un margen de flexibilidad dentro del cual cada promotor podrá elegir la superficie de construcción óptima para su proyecto. Es decir, no están obligados a aplicar por el total de potencial de edificabilidad disponible. Solo lo que sirva óptimamente a su proyecto, pero sin sobrepasar el máximo establecido por la normatividad.

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 88. La estimación de la valorización producida por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será realizada por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente. Para brindar certeza a la autoridad y a la ciudadanía sobre el cálculo de la valorización es importante que ésta sea realizada por personas acreditadas como peritos valuadores.

El resultado de la estimación de valorización por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será verificado 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 persona acreditadas y registradas en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

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

$$MC = \left({}^{Se}/_{SCUSB} \right) St \times Vu \times \% \, Dd$$

Donde:

MC: Monto de la contraprestación

St: Superficie del terreno expresada en m2

Se: Superficie excedente expresada en m2

SCUSB: Superficie resultante de la aplicación del CUS básico expresada en m2

Vu: Valor unitario del suelo por m2 expresado en pesos

%Dd: Porcentaje de cobro aplicable al uso de acuerdo con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingreso.

Los instrumentos de planeación que establezcan la zonificación secundaria y las leyes de ingresos municipales asignarán para cada uso y destino del suelo de la zonificación secundaria los porcentajes aplicables para el cálculo de la contraprestación por incremento de derechos de edificabilidad. La idea es que se cobre un porcentaje mayor a las actividades más rentables, como comercio, servicios y vivienda residencial, mientras que para los usos menos competitivos pero que se busca incentivar se establecerían porcentajes de cobro menores, incluso de 0% para equipamientos y vivienda social.

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; por ejemplo, un porcentaje de cobro de 40% de la valorización del suelo para usos comerciales puede ser adecuado para una ciudad, pero inviable en otra. Es decir, los porcentajes deben de reflejar la economía local del mercado inmobiliario.
II. Se seguirá el principio de proporcionalidad para la asignación de porcentajes.
III. Podrá aplicarse un porcentaje de 0% a los destinos del suelo que cubran infraestructura de carácter social (salud, educación, servicios básicos, etc.) y a la vivienda social.
IV. Los porcentajes se podrán modificar anualmente en las leyes de ingresos municipales con el fin de incentivar o desincentivar la inversión en las distintas zonas de la ciudad.

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. El propósito de esta disposición es emplear los derechos de edificabilidad como una especie de compensación para quienes vean afectados sus derechos de propiedad por la introducción de infraestructuras que benefician a todos.

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 Coeficiente de Ocupación del Suelo aplicable al uso.

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

Artículo 89. El tiempo de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado es permanente hasta alcanzar el CUS MÁXIMO asignado al uso de suelo asignado al inmueble en el presente Plan Municipal cuando entre en vigencia.

I. Primera etapa (a corto plazo):
- **a)** Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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 (a mediano plazo):
- **a)** Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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.

III. Tercera etapa (a largo plazo):
- **a)** Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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 o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 90. El ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado es el siguiente:

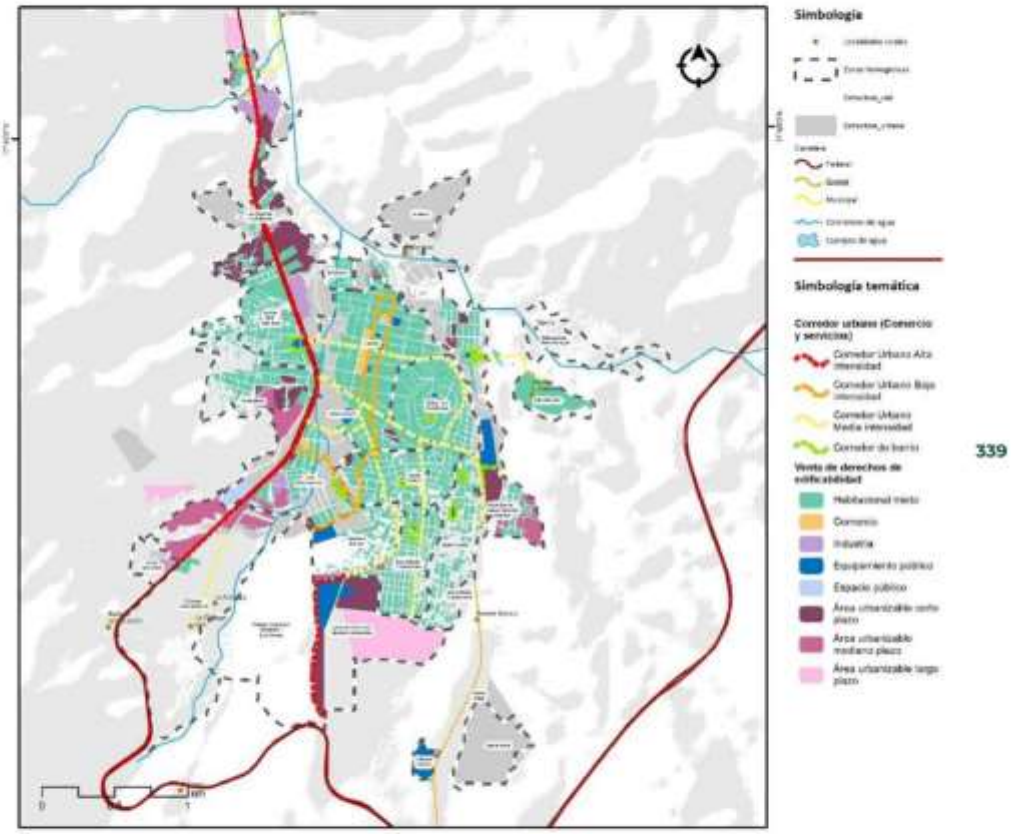
I. Todos los inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, que se encuentren dentro las áreas urbanizadas, áreas urbanizables, y en las áreas no urbanizables agropecuarias.

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 BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).
- **b)** Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).
- **c)** Cabe señalar que 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 Ayuntamiento, 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.

Imagen 53. Ámbito de aplicación del instrumento Venta de derechos de edificabilidad.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 91. El instrumento Zonificación incentivada es un área de uso como cualquier otra de la tabla de usos, pero que no está vinculada a un área o localización especial. Es una zonificación que se mantiene "virtual" hasta que los propietarios la solicitan y entonces se vincula a las normas definidas para una zona específica y a las condiciones de su aplicación.

Tiene varias ventajas, en primer lugar, preconcibe esquemas de desarrollos integrales y deseables pero que no necesariamente tienen que estar vinculados con un espacio en particular, lo que limitaría sus posibilidades de implementación en la ciudad. Casos típicos son equipamientos tales como salud, educación, vivienda asequible, deporte, espacio público y servicios social entre los más importantes.

Además, así no se tienen que fijar por adelantado algunos tipos de usos que pueden ser muy redituables, pero al mismo tiempo muy impactantes, con lo que se logra igualdad pues habrá una gama de propietarios más amplia que podrá solicitar su aplicación, reduciéndose la especulación y favoreciendo a los propietarios que realmente van a ejecutar el desarrollo.

El esquema en general funcionaría otorgando beneficios a los propietarios y desarrolladores a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad en los usos típicos arriba mencionados.

Artículo 92. Un desarrollador puede solicitar la zonificación incentivada, mediante la cual puede obtener toda la capacidad de edificabilidad que dicta la normatividad vigente en términos de CUS máximo, si a cambio dona un porcentaje del predio para equipamiento o desarrolla como parte de la obra, facilidades de carácter social.

En el caso de un porcentaje de donación, este deberá ser adicional a las obligaciones ya de por sí definidas por las regulaciones locales, y deberá ser definido por las autoridades municipales según el uso social requerido. Si se trata de un equipamiento específico se deberá llegar a un acuerdo por él se establezca el tipo, calidad y tamaño de construcción esperada, el plazo en el que deberá ser completada y la donación de la propiedad a la autoridad local para su operación. En el caso de vivienda se podrá especificar un porcentaje de unidades que deberá ser destinado para vivienda asequible.

340 Se trata a final de cuentas de un esquema de administración de derechos de desarrollo, en lugar de que estos se otorguen gratuita y discrecionalmente, generando inequidad entre los propietarios y no capturando el municipio la plusvalía o valor social, al menos una parte se otorgan a cambio de una acción de beneficio público, es decir, hay una contraprestación por el aumento en los derechos de desarrollo.

Para su funcionamiento, se debe establecer explícitamente el objetivo de los incentivos, el cual además debe ser compatible con el programa de desarrollo. También debe señalarse claramente el tipo de contraprestación que se espera de los propietarios o inversionistas, por ejemplo, áreas libres, vivienda social, equipamiento, etc.

El Ayuntamiento implementará los siguientes programas de fomento a la producción de vivienda de interés social con usos mixtos, que podrán hacer uso del presente instrumento:

I. Programa de fomento de condominios verticales habitacionales mixtos (predios cuya superficie es menor a 2,500 m2). (Artículo 32, fracción I de la Ley Número 557).
II. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos (condominios verticales u horizontales y fraccionamientos de interés social en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 2,500 m2).
III. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos (fraccionamientos populares de urbanización progresiva en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m2).
IV. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda mixtos (fraccionamientos residenciales turísticos en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m2).

En el caso de predios menores a 5,000 m2, cuando se trate de fraccionamientos de interés social, la donación se realizará al Ayuntamiento, de manera pecuniaria, equivalente al 10% del inmueble según avalúo comercial que se presente por parte del solicitante del proyecto, recursos monetarios que se integrarán a un fideicomiso destinado únicamente para la adquisición de reserva territorial. El mismo caso aplicará a los condominios horizontales o verticales que pretendan desarrollarse en predios menores a 5,000 m2, independientemente del tipo de condominio que se trate.

Artículo 93. El tiempo de aplicación del instrumento Zonificación incentivada es permanente hasta el agotamiento del suelo vacante 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 y urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera etapa (a corto plazo):
   a) Inmuebles cuya superficie es menor a 2,500 m2, ubicados en zonas urbanizadas o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado "Zona programada (Habitacional mixto)."
   b) Inmuebles cuya superficie es mayor a 2,500 m2, ubicados en zonas urbanizadas o urbanizables (horizonte a corto plazo); o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado "Zona especial para vivienda de interés social".
   c) 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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.
   d) Los inmuebles cuyas edificaciones estén muy deterioradas y que, por seguridad de las personas, no sea posible su remodelación, sino su demolición de acuerdo a la opinión técnica de Protección Civil Municipal y al dictamen técnico respectivo del INAH (en caso de tratarse de un inmueble catalogado). Dichos predios se considerarán como susceptibles para desarrollar proyectos integrales (habitacional y usos mixtos), que dependiendo de su superficie podrá desarrollar alguna modalidad de la propiedad prevista en la normatividad: condominio o fraccionamiento, donde predomine la vivienda de interés social combinada con usos mixtos.

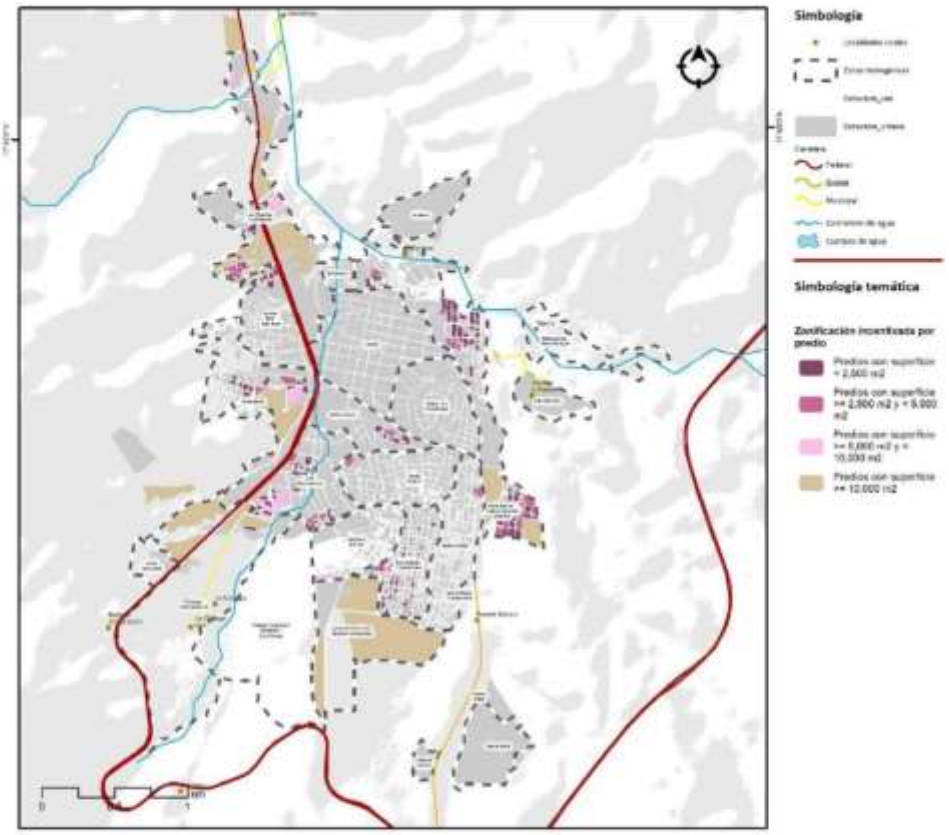
II. Segunda etapa (a mediano plazo):
   a) Inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a mediano plazo) ubicados en propiedad privada o social, en este último caso, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional.
   b) 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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. 341

III. Tercera etapa (a largo plazo):
   a) Inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a largo plazo) 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.
   b) 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

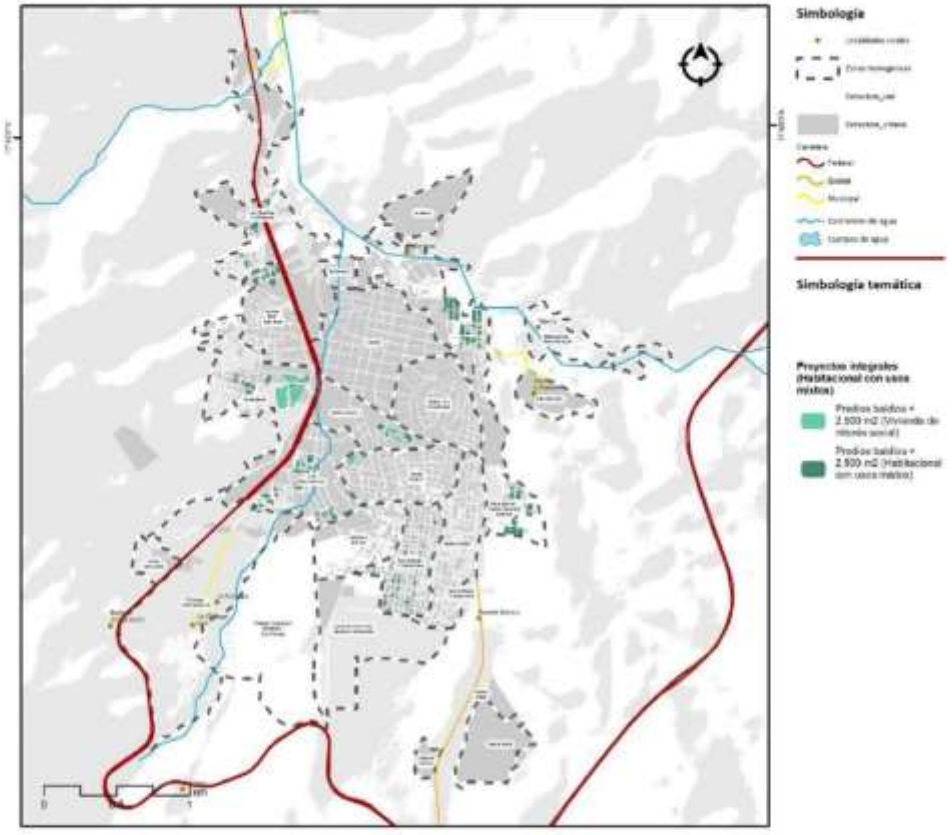
Artículo 94. El ámbito de aplicación del instrumento Zonificación Incentivada son las áreas urbanizadas y áreas urbanizables señaladas en el Plan Municipal.

Imagen 54. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



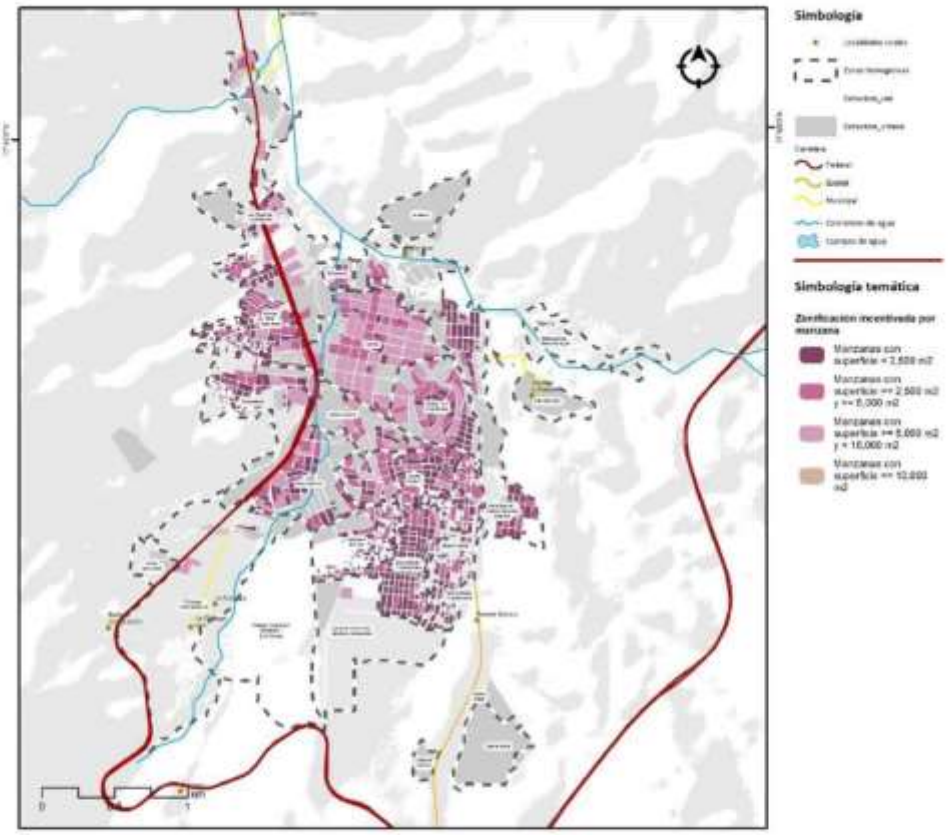
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 55. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 56. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 95. El instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo es un instrumento que busca desincentivar la incorporación de suelo ejidal al suelo urbano de manera irregular. En esencia se busca que el suelo ejidal o propiedad social se incorpore al suelo urbano mediante un procedimiento legal y registrado. Es decir, que la certeza legal sea el mecanismo dominante de todo proceso de incorporación del suelo ejidal al suelo para desarrollo, de conformidad con lo señalado en los artículos 87, 88 y 89 de la Ley Agraria.

Existen algunas 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 más adelante.

I. El desarrollo urbano asociado a la propiedad social (El ejido y la comunidad) en el estado de Guerrero, se basa en relaciones sociales cercanas, que representan confianza social. De lo cual la enajenación de ejidos y/o fracciones de parcelas ejidales es una modalidad que ha fomentado el desarrollo no planeado de espacios de territorio cercanos de los centros urbanos, dónde se fracciona el "derecho del CERTIFICADO DE DERECHOS parcelarios, como un proceso legal para la compra-venta de fracciones de terreno. Aquí es importante destacar que la propiedad ejidal se concibe como un "derecho", y un derecho no se puede fraccionar; que es lo que sucede al malinterpretarse el Certificado arriba mencionado. Por ello, esta acción de fraccionar un derecho, ya es ilegal de principio.

II. El Código penal para el estado libre y soberano de Guerrero. Número 499 (CJPGRO). Particularidad aplicable: Capítulo VII Decomiso, objetos y productos del delito, considera esta acción en su Artículo 47 que dice:

Art. 47. Destino de los objetos decomisados … "Tratándose de bienes inmuebles en el delito cometido por fraccionadores, 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 Registro Agrario Nacional (RAN), es decir la sesión de derechos parcelarios.

Artículo 96. El Municipio solo podrá emitir una Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo a aquellos propietarios de tierra que se presume ejidal o comunal, que demuestren haber ejecutado el siguiente proceso:

Confirmar la existencia de certificado parcelario y que antes se haya realizado una sesión de derechos parcelarios mediante el comisariado ejidal: donde se debe avalar ser avecindado y reconocido por el núcleo ejidal (ósea, la persona o personas que vendieron).

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.
IX. El RAN envía al IFREM para su registro ya como pequeña propiedad con capacidad de ser desarrollada, subdividir, ser vendida, etc.

Para el éxito de este instrumento, el Municipio deberá de considerar estas 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) Que es importante 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 Registro Agrario Nacional y la Delegación Agraria Estatal para convalidar o dar aviso de cualquier procedimiento de autorización en materia de administración urbana con característica de ilegal y

posterior a esta alianza apoyarse de la dependencia estatal encargada del desarrollo urbano para el cierre con el dictamen técnico urbano que corresponda.

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

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 Desarrollo Urbano Estatal, como acción complementaria de coincidencia de desarrollo (generando una evidencia procedimental).

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 del Plan Municipal vigente y observar las disposiciones y mecanismos establecidos para la autorización de desarrollo urbano adelantado (explicado arriba). Aquí se asume que el suelo en cuestión está fuera del periodo de desarrollo adecuado.

Artículo 97. El tiempo de aplicación del instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo tendrá una aplicación permanente hasta el agotamiento del suelo vacante registrado ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada dentro de las áreas urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera etapa (a corto plazo):

- **a)** Inmuebles ubicados en zonas urbanas y urbanizables (horizonte a corto plazo) ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, registrado ante el Registro Agrario Nacional.
- **b)** Modificación del Código Penal para el estado libre y soberano de Guerrero en su Capítulo VII, Artículo 47, sobre las atribuciones que únicamente tiene Desarrollo Urbano estatal para la regularización de procesos ilegales de fraccionadores, donde debiera citar a la representación agraria estatal y a las atribuciones del municipio como instancias corresponsables que intervienen en el proceso de regularización.

II. Segunda etapa (a mediano plazo):

- **a)** Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a mediano plazo) 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 Registro Agrario Nacional.

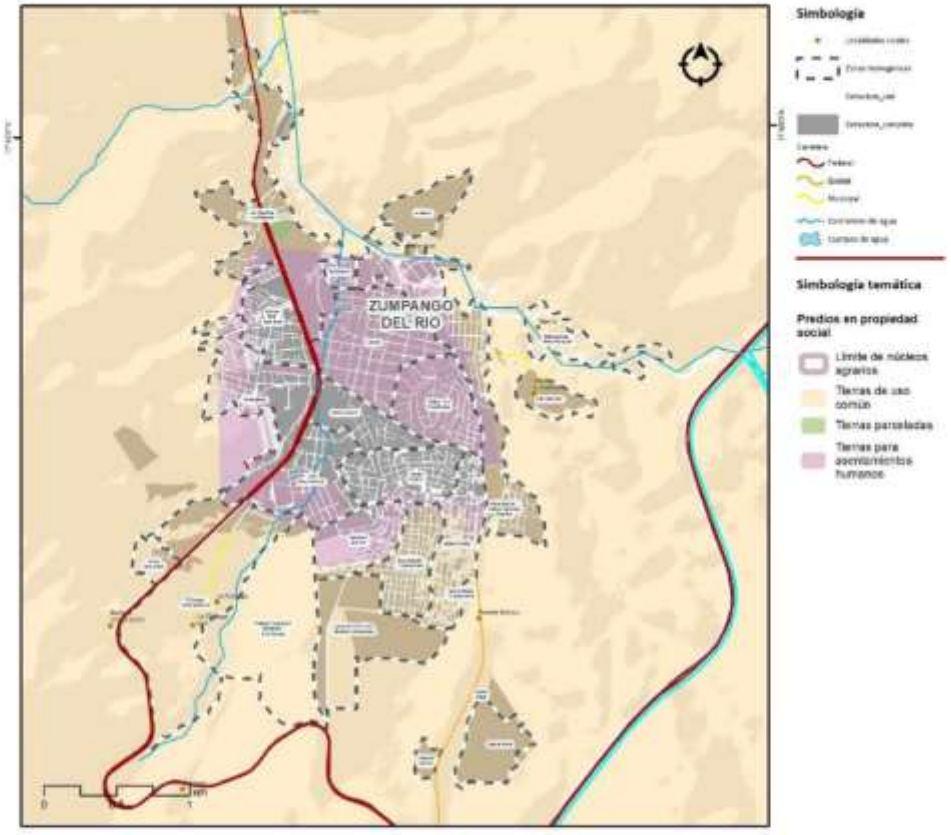
III. Tercera etapa (a largo plazo):

- **a)** Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a largo plazo) 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 Registro Agrario Nacional.

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

Artículo 98. El ámbito de aplicación del instrumento del instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo son los inmuebles registrados ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada en áreas urbanas o urbanizables en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Imagen 57. Ámbito de aplicación del instrumento incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 2. Administración del Plan Municipal

Artículo 99. La Administración del Plan Municipal constituye los procedimientos para instrumentar, aplicar, operar, modificar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el municipio las autorizaciones correspondientes. La Administración y Operación del Plan Municipal se llevará a cabo por las siguientes entidades:

I. La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente;
II. El Consejo;
III. El Comité Técnico; y
IV. La CADROC.

Artículo 100. La Administración del Plan Municipal se llevará a cabo con los siguientes instrumentos:

I. La Circular Técnica;
II. El Estudio de Impacto Urbano; y
III. Las autorizaciones y procedimientos.

Artículo 101. El Comité Técnico del Consejo, tendrá funciones de consulta de la autoridad municipal y auxiliará en la asesoría de la autoridad municipal para la interpretación y aplicación del Plan Municipal, del Reglamento y de las Normas. El Comité Técnico es el órgano auxiliar del Consejo que fungirá como enlace con el Consejo.

El Comité Técnico sesionará mensualmente o cuando lo consideren necesario y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. El Coordinador Ejecutivo del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate.

Durante los primeros 30 días del inicio de cada administración municipal, se citará a reunión, misma que será convocada por el nuevo enlace con la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente, a efecto de formalizar la reinstalación del Comité Técnico.

El Comité Técnico tendrá la obligatoriedad de revisar permanentemente lo dispuesto en el presente Reglamento y sus Normas y previo consenso propondrá los cambios o modificaciones a la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 102. La Circular Técnica es un comunicado que emite la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el municipio de Eduardo Neri, Guerrero, sobre las disposiciones de carácter técnico reglamentario, con la finalidad de informar cualquier medida complementaria o modificatoria del Plan Municipal; así como de aclarar, corregir o precisar las determinaciones del Plan Municipal, su Reglamento o sus Normas, para garantizar la correcta aplicación de sus políticas y estrategias.

Las circulares técnicas forman parte integral del Plan Municipal y son parte de la estrategia de actualización dinámica que requiere este instrumento de planeación para su efectiva aplicación. Las circulares técnicas deben contar con un Estudio de Impacto Urbano que las justifiquen.

Artículo 103. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan Municipal, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo que establecen la Ley y la Ley Estatal, contando para consulta y asesoría con el Comité Técnico del Consejo, que se establece el Artículo 67 del presente reglamento.

Artículo 104. La propuesta de las Normas estará a cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente; las cuales se someterán a la consideración del Comité Técnico para su revisión y al Cabildo para su curso legal.

Capítulo 3. Estudios complementarios

Artículo 105. Los Usos condicionados, señalados en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo como usos CONDICIONADOS requerirán de presentar los siguientes estudios complementarios, 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. A continuación, se describe el contenido mínimo de los estudios que pueden ser solicitados por la autoridad municipal en los usos condicionados . Los tipos de estudio son:

I. Estudio de impacto vial y urbano (EIVU)
II. Estudio de impacto ambiental (EIA)
III. Estudio de riesgos y mitigación (ERM)

Los estudios necesarios serán determinados por la autoridad municipal. Para cualquier acción de desarrollo que aparezca condicionada en la Tabla de Usos de Suelo, Normas de Ocupación y Compatibilidad, se deberán realizar los correspondientes estudios previos de impacto urbano, vial y ambiental, de análisis de riesgo, de infiltración natural, análisis de impacto y estudios técnicos justificativos según el tipo que corresponda, para su adecuada integración en la zona. Los estudios podrán ser desarrollados en un sólo documento o por separado, según sea el caso o por acuerdo con la autoridad municipal. A partir de estos estudios el área responsable del desarrollo urbano de la administración municipal, evaluará la procedencia de los proyectos y aprovechamientos correspondientes.

Artículo 106. Estudio de Impacto Vial y Urbano (EIVU).

Este estudio combina dos aspectos esenciales del impacto en los centros de población: lo vial y lo urbano.

Artículo 107. El estudio de impacto vial.

Consiste en el análisis de los aspectos de movilidad que influyen directa e indirectamente con el uso específico pretendido para un predio, sus obras de ejecución y su funcionamiento una vez puesto en marcha, analizando los medios de transporte, el estudio del flujo y aforo vehicular en las horas pico durante el día en una semana, así como los viajes que se derivarán del proyecto, según la complejidad de cada caso. El estudio es requerido para garantizar una movilidad adecuada en la ciudad, ante cualquier obra que repercuta en el funcionamiento de la estructura vial, por lo que este estudio medirá los impactos e incluirá una propuesta de medidas de mitigación y de compensación del posible impacto vial que generarían y que formarán parte de las condicionantes de sus respectivas licencias de autorización. La propuesta de desarrollo y contenido mínimo de este tipo de estudio se indica a continuación:

361

I. Componentes del Estudio de Impacto Vial:
a) Caracterización del estado actual;
   1. Ubicación y caracterización del proyecto.
   2. Usos del suelo en el distrito que aloja al predio de estudio.
   3. Caracterización del sistema vial dentro del distrito en que se aloja el predio de estudio.
   4. Operación del transporte público de pasajeros en el área.
   5. Aforo que permita caracterizar los volúmenes de tránsito en la zona.
   6. Análisis y evaluación de la capacidad y nivel de servicio de la vialidad.
b) Estimación de escenarios prospectivos;
   1. Pronóstico de crecimiento de flujos viales generados por el desarrollo del proyecto.
c) Identificación y caracterización de impactos;
   1. Deberá hacerse una identificación y caracterización de los impactos ocasionados en la estructura y funcionamiento vial de la zona, como resultado del desarrollo del proyecto, principalmente vinculado a la etapa de su operación.
d) Medidas de mitigación del impacto.
   1. Deberán plantearse medidas para mitigar el impacto ocasionado por el desarrollo del proyecto:
      i. Mobiliario.
      ii. Señalización
      iii. Inclusión de elementos de control vehicular.

Artículo 108. El estudio de impacto urbano.

Es la descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones que cause una obra pública o privada, que por su magnitud rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos de la zona donde se pretenda realizar, que afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad, el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico local.

Su finalidad es establecer medidas de mitigación que pueden ocasionar los aprovechamientos sobre predios o inmuebles urbanos, que por su magnitud o características puedan producir un daño significativo en el funcionamiento y/o estructura urbana; es necesario que previo a su autorización y ejecución, sea evaluado, y que de sus conclusiones se integren las condicionantes que deberán garantizar su adecuada operación urbanística por los impactos que ocasiona.

El estudio deberá ser realizado por un profesional de la arquitectura, ingeniería civil, urbanista o similar, acreditado como director Responsable de Obra, pues el estudio será valorado y sancionado por la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano. Aplicarán las reglas vigentes para la acreditación de directores Responsables de Obra y Corresponsables.

El ámbito de análisis del estudio de impacto urbano, corresponderá a delimitar un polígono de estudio que comprenda el funcionamiento urbano en sus diferentes escalas, así como la relación ciudad-barrio que prevalezca para la ubicación del predio. Dicho estudio deberá contener las medidas de mitigación y de compensación de los impactos que podría generar, y formarán parte de las condicionantes de su visto bueno de proyecto, licencia de construcción y/o autorización definitiva.

El estudio estará relacionado según el uso específico proyectado y su funcionamiento, sea público o privado, que incide significativamente sobre las localidades urbanas y/o rurales según se determine en la Tabla de Usos de Suelo, Normas de Ocupación y Compatibilidad y, Requerimientos de Estacionamiento, debiendo contener de manera mínima, más no limitativa, los siguientes apartados:

I. Componentes del Estudio de Impacto Urbano:

a) Objetivo del estudio

350

1. Se deberá presentar cuál es el objetivo del estudio de impacto urbano que se presenta, y, en su caso, los objetivos particulares del mismo.

2. Entre otros, pueden especificarse los siguientes casos:

i. Uso de suelo condicionado en la Tabla de Usos de Suelo, Normas de Ocupación y Compatibilidad y, Requerimientos de Estacionamiento con una densificación distinta para la adquisición de derechos.
ii. Riesgo a la población y al medio ambiente.
iii. Apertura de nuevas vialidades o modificación de las propuestas.

3. Solicitar analizar la escala territorial y los usos de suelo.

b) Memoria técnica descriptiva del proyecto:

1. El proyecto motivo del estudio de impacto urbano deberá ser descrito a través de una memoria técnica que permita identificar sus características: volumen de construcción, materiales, tipo de proyecto, integración con el entorno, diseño en función de sus condiciones topográficas, manejo de escurrimientos y aguas pluviales, programa arquitectónico (señalando áreas verdes y de donación, en su caso), servicios, y sus estrategias de mitigación de impactos y/o provisión de servicios (en su caso).

2. Deben analizarse las incidencias en la vida urbana de las obras necesarias para llevar a cabo el proyecto, así como durante la etapa de operación y su mantenimiento.

c) Determinación del polígono de estudio. El ámbito de análisis del estudio de impacto urbano, corresponderá a delimitar un polígono de estudio que comprenda el funcionamiento urbano en sus diferentes escalas, así como la relación poblado-barrio que prevalezca para la ubicación del predio.

d) Descripción del uso y política de suelo. Deberá considerarse el uso y política de suelo contemplada para el predio en el Programa, redactar y caracterizar la afectación del entorno urbano, por la operación urbanística de la cual se tramita la opinión técnica, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato.

e) Población. Se identifica la población residente en el polígono de estudio en función de sus impactos analizando sus niveles de ingreso y bienestar, así como la densidad habitacional del territorio.

f) Imagen y paisaje urbano. Se analiza la imagen urbana de la zona, así como la imagen objetivo propuesta por el proyecto, para determinar su integración y los impactos de la misma en función de los usos del suelo en el polígono de estudio, así como los diferentes niveles de paisaje en la relación ciudad-barrio que determine la compatibilidad de la operación urbanística. Además del paisaje urbano, se deberá estudiar la compatibilidad entre las funciones urbanas identificadas.

g) Medio físico natural. Del medio físico natural, se analiza la topografía del predio, identificando su hidrografía superficial y subterránea, así como su medio biótico, flora y fauna existente, con la finalidad de revisar los impactos que genera la operación. Deberá anexarse la planimetría topográfica en formato físico y digital editable (dwg, kml, shp).

h) Medio ambiente. Deberán considerarse en el análisis los efectos de impactos ambientales como ruido, contaminación, vientos, asolamientos (y reflectancia), e higiene. Además de ello, en caso de contar con un estudio de impacto ambiental, deberán adicionarse las conclusiones del mismo.

i) Riesgo/vulnerabilidad. Deberá consultarse si el predio presenta alguna afectación media o alta, y de ser el caso, identificar cuáles son las medidas de mitigación propuestas en el proyecto, en caso de encontrarse en zona urbana o urbanizable, o de aprovechamiento en la no urbanizable.

j) Estructura urbana. Deberá analizarse la estructura urbana y su morfología, constituida por la red vial, los accesos al predio, las rutas y medios de transporte próximos, así como su aforo y tránsito vehicular esperados. Puede apoyarse de las conclusiones del Estudio de Impacto Vial, en caso de contar con el mismo. Considerando que este estudio debe prever la manera en que se transformarán las condiciones de la circulación, el transporte y el estacionamiento de vehículos.

k) Equipamiento y servicios públicos:

1. Dentro del polígono determinado para el estudio, se deberá identificar y caracterizar el equipamiento y su clasificación por nivel de servicio en la zona, esto es, determinando si su función tiene una escala de servicio metropolitana, de subcentro urbano o de barrio, y determinar el grado de compatibilidad con el uso propuesto en el proyecto.
2. Respecto a los servicios públicos, deberá garantizarse su cobertura a nivel urbano a través de una identificación física, y, en caso de no contar con ellos, la memoria técnica descriptiva del proyecto deberá narrar las alternativas de solución planteadas para garantizarlos.
3. Debe identificarse la necesidad o demanda que generará el proyecto en materia de equipamiento urbano, servicios públicos e infraestructura y cómo es recibida la operación urbanística en el polígono de estudio.

l) Actividades económicas. Este apartado debe analizar los impactos económicos del proyecto en el entorno urbano, es decir, el impacto en la economía local, y, en su caso, metropolitana o regional.

1. Percepción vecinal. A manera de anuencia, se deberán analizar las características sociales del entorno donde se pretende llevar a cabo el proyecto para corroborar que los vecinos cercanos a un radio de 300 m a la redonda, no tengan inconveniente o molestia alguna por el tipo de operación urbanística, esto es, no se consideren perjudicados o se les produzca alguna molestia en su entorno familiar o social.
2. La identificación de estos impactos tiene que ver con la perturbación de la relación vecinal, las repercusiones negativas de determinada acción de la vida comunitaria en materia de higiene, seguridad, molestias (ruidos y olores). Será importante la elaboración de encuestas para garantizar convenientemente la seguridad y tranquilidad de los vecinos.
3. Condicionantes normativas aplicables al proyecto. Se deberá hacer una revisión de las normativas aplicables al proyecto y enlistar aquellas consideraciones que deberán ser ajustadas o tomadas en cuenta para su adecuación, previo al visto bueno.
4. Resumen de impactos y conclusiones:
   - **i.** Se deberán enlistar a manera de resumen los impactos
   - **ii.** identificados tras el análisis del polígono de estudio; se empleará también una matriz cualitativa que pondere los impactos, en las diferentes etapas del proyecto (construcción, operación) según la función urbana propuesta.
   - **iii.** Es importante que esta matriz considere también un escenario prospectivo sobre aquellos elementos identificados que puedan ocasionar impactos posteriormente.
   - **iv.** La matriz deberá indicar si el impacto identificado tiene una naturaleza positiva o negativa hacia el entorno, si se trata de un grado de afectación bajo, medio o alto; para un plazo al corto, mediano o largo tiempo, y si dicho impacto tiene alcance a nivel barrio, subcentro urbano, metrópoli o región.
   - **v.** Una vez identificados todos los impactos, deberán ser relacionados y descritos, junto con sus acciones de mitigación identificadas en la memoria técnica para poder realizar una conclusión para la operación urbanística que avala el estudio.

Artículo 109. 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 municipal o su equivalente, presentando el Estudio de Impacto Urbano y demuestre el beneficio de la misma para el municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, CUS, CAS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

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

Artículo 110. Será necesario obtener el estudio de impacto urbano, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción de los siguientes tipos de proyectos:

I. Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.
II. Oficinas de más de 1,000 m2 de construcción.
III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, gasolineras, estaciones de servicio, gasera, estaciones de carburación, centrales de abasto y rastros.
IV. Tiendas de autoservicio departamentales y centros comerciales, con superficie mayor a 1,000 m2 de terreno.
V. Hospitales y Unidades de Medicina Familiar.
VI. Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 m2 de terreno.
VII. Instalaciones religiosas de más de 200 concurrentes.
VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 200 concurrentes.
IX. Deportes y recreación de más de 5,000 m2 de terreno o más de 200 concurrentes.
X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo.
XI. Equipamiento Público y Privado.
XII. Mercados, Centrales de abasto y rastros de cualquier magnitud.
XIII. Galerías, Acuarios y Planetarios.
XIV. Hoteles y moteles de más de 20 cuartos.
XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios.
XVI. Cementerios, mausoleos y crematorios.
XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre.
XVIII. Estacionamientos de más de 100 cajones.
XIX. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas.
XX. Industrias media y pesada de más de 1000 m2 de terreno.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales, deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes. Dichas autorizaciones deberán ser publicadas en el portal de internet estatal y municipal.

352

Artículo 111. Cuando la ejecución de una obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura, vialidad, servicios públicos, características ambientales, bienes de la comunidad, al patrimonio cultural, histórico o arqueológico, los solicitantes de una Licencia de Construcción deberán presentar en forma previa el estudio de impacto urbano, que identificará los impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones estatales o federales necesarias según sea el caso, y sobre el cual la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente deberá emitir Dictamen de Impacto Urbano fundado y motivado.

Los estudios de impacto urbano serán realizados por los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico, los estudios son públicos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Los proyectos de obra pública de los tres ámbitos de autoridad, previo al inicio del proceso de construcción, deberán presentarlos al Comité Técnico para su dictamen.

Artículo 112. Los propietarios de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio de impacto urbano, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

Artículo 113. Estudio de impacto urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana. El estudio de impacto urbano puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

I. Nivel Predio
II. Nivel de Actualización del Plan Municipal.

Artículo 114. El Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel Predio es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la Matriz de compatibilidad. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas.

El estudio de impacto urbano a nivel predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

I. Agua Potable. Capacidad de las líneas de conducción que alimenta la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de agua como en presión y en consecuencia la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.

II. Drenaje. Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto en su captación y conducción, disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de descarga derivada del predio, tanto del agua residual como de agua pluvial, considerando para este tipo de agua, el tiempo y dirección del escurrimiento y el cálculo de la tormenta de diseño. Se deberá de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de esta agua, previo a su descarga a la red pública.

III. Vialidad. Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones.

IV. Servicios Públicos complementarios. Características y volumen de los residuos sólidos que se generen en el interior del predio, su acumulación durante distintos periodos del día y la capacidad y disposición de las instalaciones que se utilizarán para su acopio y desalojo. Deberá indicarse la existencia de algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Deberá describir de manera amplia, las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, además deberán indicarse los requerimientos de espacio de dichas modificaciones y/o ampliaciones en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.
En materia de servicios de transporte deberán estudiarse las necesidades de servicio que generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, las afectaciones que tendrá el servicio, su nivel de operación y de servicio previo y durante la construcción, así como la necesidad de instalar nuevas facilidades para este servicio.

V. Vigilancia. Deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, y las necesidades de este tipo que requerirá por parte del Ayuntamiento, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

VI. Servicios de Emergencia. Deberá describir los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que requiere el proyecto, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.

VII. Ambiente Natural. Deberá cumplir lo que señala la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, del ámbito Federal o Municipal, del ámbito que aplique.

VIII. Riesgos. El estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad -patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico- como a la población -salud, vida y bienes-, cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Deberá analizar las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en las diversas etapas de la vida del proyecto.

IX. Estructura Socioeconómica. Analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante.

En el caso de que cualesquiera de los análisis arriba mencionados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante. Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización en el momento de demanda máxima.

Artículo 115. El Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel de Actualización del Plan Municipal es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del Plan Municipal. En caso de que sea procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 116. El estudio de impacto urbano debe ser elaborado por un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 117. Podrán obtener su registro como Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico: Arquitectos, Urbanistas e Ingenieros Arquitectos, Ingenieros Civiles, que demuestren experiencia de cinco años en el Desarrollo Urbano y cumplan lo establecido en el Manual de Funcionamiento de los Comités Técnicos de Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico de la CADROC.

Artículo 118. Las solicitudes de actualización o modificación del Plan Municipal para un predio en particular se deberán presentar integrando al estudio de impacto urbano lo siguiente:

I. Solicitud firmada por el Propietario o Representante Legal o Arrendatario;
II. Escritura Pública de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento;
III. Identificación del propietario;
IV. Acta Constitutiva de persona moral en su caso;
V. Poder Notarial del Representante Legal;
VI. Identificación del Representante Legal en su caso;
VII. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo;
VIII. Factibilidad de servicio de agua potable;
IX. Factibilidad de descarga de aguas residuales. Conexión de servicio de drenaje;
X. Factibilidad de servicio de energía eléctrica;
XI. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto;
XII. Otras autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.

Artículo 119. Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

Este estudio permite conocer, con base en un análisis, la prevención del posible impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad local, así como la forma de evitarlo o atenuarlo. Para tal fin, será la dependencia municipal con las atribuciones relativas a la protección al medio ambiente, la que emita el dictamen correspondiente. El estudio, deberá contener de manera mínima, más no limitativa, los siguientes apartados (asimismo se observarán las disposiciones federales y estatales si el proyecto lo amerita):

I. Descripción del proyecto. Una presentación detallada del proyecto, sus objetivos, alcance, ubicación y características técnicas.
II. Resumen ejecutivo no técnico. Un resumen accesible al público general, que presente los resultados y conclusiones del EIA en un lenguaje claro y comprensible.
III. Marco legal y normativo. Un análisis de cómo el proyecto se ajusta a las leyes y regulaciones ambientales vigentes en México.
IV. Identificación y evaluación de impactos ambientales. Un análisis de los posibles efectos que el proyecto pueda tener en el medio ambiente, tanto en el aire, agua, suelo, flora, fauna, ecosistemas, como en aspectos socioeconómicos y culturales. Se deben evaluar los impactos durante la construcción, operación y cierre del proyecto.
V. Medidas de prevención y mitigación. Propuesta de medidas y acciones para reducir o eliminar los impactos negativos identificados. Esto puede incluir tecnologías limpias, cambios en el diseño del proyecto o programas de manejo ambiental.
VI. Plan de monitoreo ambiental. Establecimiento de un plan para supervisar y evaluar continuamente los impactos del proyecto durante todas sus etapas.
VII. Análisis de alternativas. Evaluación de opciones alternativas al proyecto, incluyendo la opción de no realizarlo. Esto permite comparar los posibles impactos ambientales y sociales de cada alternativa.
VIII. Participación ciudadana. Inclusión de un proceso de consulta y participación ciudadana, donde la comunidad local y otros actores involucrados tengan la oportunidad de expresar sus preocupaciones y opiniones sobre el proyecto.

Es importante destacar que los requisitos específicos para un estudio de impacto ambiental pueden variar según la legislación local y la escala del proyecto. Dependiendo del tipo y tamaño del proyecto, también puede requerirse una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) o un Estudio de Riesgo. Para obtener una autorización ambiental, el EIA debe ser evaluado por las autoridades ambientales correspondientes, quienes determinarán si el proyecto es viable desde el punto de vista ambiental y si se deben aplicar medidas adicionales para mitigar sus impactos.

Artículo 120. Estudio de Riesgos y Mitigación (ERM).

Este estudio permite establecer las recomendaciones, las condicionantes y restricciones que procedan, para un determinado aprovechamiento en un predio urbanizado, urbanizable e incluso suburbano o rural, con base en el Atlas de Riesgos del Municipio. La autoridad municipal podrá, si así lo considera procedente, solicitar el apoyo a la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado. Para los casos de predios que se ubican en áreas de riesgo de cualquier naturaleza, el estudio y dictamen correspondiente, deberá solicitarse como requisito indispensable para otorgar la licencia de uso del suelo.

I. Introducción y contexto:
   a) Objetivos del estudio de riesgos y mitigación.
   b) Marco regulatorio y normativo aplicable en México
   c) Identificación de riesgos
II. Resumen ejecutivo no técnico. Un resumen accesible al público general, que presente los resultados y conclusiones del ERM en un lenguaje claro y comprensible.
III. Descripción del proyecto. Una presentación detallada del proyecto, sus objetivos, alcance, ubicación y características técnicas.
IV. Identificación de los riesgos potenciales asociados con el proyecto o actividad. Clasificación de los riesgos en categorías relevantes (por ejemplo, ambientales, sociales, operativos, financieros).
V. Evaluación de riesgos:
   a) Análisis cualitativo y cuantitativo de los riesgos identificados.
   b) Valoración de la probabilidad de ocurrencia y el impacto potencial de cada riesgo.
   c) Priorización de los riesgos según su nivel de criticidad.
VI. Mitigación de riesgos:
   a) Desarrollo de medidas y estrategias para mitigar o reducir los riesgos identificados.
   b) Asignación de responsabilidades para implementar las medidas de mitigación.
   c) Evaluación de la efectividad y viabilidad de las medidas propuestas
VII. Plan de contingencia:
   a) Desarrollo de un plan de contingencia para hacer frente a los riesgos que no pueden eliminarse por completo.
   b) Definición de acciones específicas a seguir en caso de que se materialicen ciertos riesgos.
VIII. Evaluación de impacto ambiental y social:
   a) Evaluación de los posibles impactos ambientales y sociales del proyecto o actividad.
   b) Identificación de medidas para evitar, minimizar o compensar los impactos negativos.
IX. Consulta pública y participación ciudadana. Consideración de la opinión y aportes de la comunidad y partes interesadas en el proceso de estudio de riesgos y mitigación.
X. Plan de monitoreo y seguimiento. Diseño de un plan de monitoreo para supervisar la efectividad de las medidas de mitigación y el cumplimiento de los compromisos.
XI. Análisis de costo-beneficio. Evaluación de los costos asociados con la implementación de las medidas de mitigación en comparación con los beneficios esperados.
XII. Conclusiones y recomendaciones:
   a) Resumen de los hallazgos clave del estudio.
   b) Recomendaciones finales para abordar los riesgos de manera efectiva.

Capítulo 4. Restricciones específicas

Artículo 121. Predios colindantes con barrancas

En lo que se refiere a una franja de 20 metros de ancho entorno a las barrancas (10 metros contados a partir del eje central de cada barranca, hacia un lado y hacia el otro), no se podrá realizar ninguna construcción, solo podrá utilizarse como área verde. Lo anterior con la finalidad de proteger la integridad física de las personas y evitar afectaciones a las construcciones, en virtud

de que colindan con un cuerpo de agua, lo anterior en observancia al artículo 3. fracción XLVII, de la Ley No. 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Aquellas construcciones existentes, localizadas dentro de la franja de los 20 metros deberán ser evaluadas y vigiladas de manera constante por la dependencia de protección civil municipal, para evitar pérdidas humanas y materiales en caso de que se alcance el Nivel de Aguas Máximas Extraordinarias (NAME) en apego a lo señalado en los artículos 4, fracción XV, 6, fracciones X y XIII, 12, fracciones XXI y XXXVI, 49, fracción IX y 94 de la Ley No. 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Artículo 122. Predios ubicados en zonas de amortiguamiento

En las zonas de amortiguamiento donde ya existen construcciones, que cuenten con autorización municipal, en apego a lo señalado en el artículo 14 constitucional, 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.

Lo anterior se definirá como resultado de la evaluación que realice la autoridad municipal en materia de protección civil, quien con fundamento en el artículo 3, fracciones XLV y XLVII de la Ley Estatal, emitirá un dictamen de "Prevención de desastres urbanos" y de "Reducción de riesgos de desastres" , considerando la opinión técnica de las dependencias municipales y estatales que se consideren necesarias, donde se señalará si es PROCEDENTE o IMPROCEDENTE la aprobación para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios que se encuentren en las zonas de amortiguamiento (Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto), Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público), Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público), Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público), Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo), Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo), Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo); con base en su capacidad resiliente, conforme a los artículos 94, 95, 96, 97 o en su caso, se deberá señalar si se requiere revertir la autorización originalmente otorgada por la propia autoridad municipal, conforme al artículos 96, tercer párrafo, 164, fracción I, 173, fracción XIII, 174, fracción XX y 175, fracción III y 188, de la Ley Estatal en virtud de que no se da cumplimiento a lo señalado en los artículos: 3, fracción XXXII, XXXIV, XXXV, XLV, XLVII, XLIX, 4, fracción VIII, 6, fracción IX, X y XIII, 12, fracciones XVII, XXI y XXVI, 49, fracción IX, 54, 65, fracción II, VIII y XIV, 71, fracción VIII, 75, párrafo cuarto, 76, tercer párrafo, 86, 92, 93, 96, 108, segundo párrafo, 175, fracción III, de la Ley Estatal y de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 123. Fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o conjuntos habitacionales con autorizaciones municipales obtenidas con fecha previa a la publicación del Plan Municipal.

Se identificarán los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o conjuntos habitacionales que obtuvieron una autorización por parte del Ayuntamiento, del año 2023 hacia atrás, pero que no han concluido las obras de urbanización en el término establecido en la autorización respectiva, como se señala en los artículos 29 y 51 del Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.

A estos fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o conjuntos habitacionales que obtuvieron una autorización por parte del Ayuntamiento se les otorgará una prórroga de 2 años a partir de la publicación del presente instrumento de planeación para regularizarse, renovando la autorización ante la autoridad municipal, con la finalidad de cumplir con las obligaciones y condicionantes que se señalaron en la autorización original obtenida, entre ellas las obras de urbanización, las obras y las áreas destinadas a vías públicas y la transferencia del derecho de propiedad de las áreas de equipamiento urbano y servicios públicos, así como la nomenclatura aprobada en Sesión de Cabildo; enfatizando que si se identifican in situ, diferencias o modificaciones con respecto a la autorización renovada, emitida por el Autoridad municipal, dicha autorización quedará sin efectos.

En caso de no dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el marco jurídico vigente en materia de desarrollo urbano (uso de suelo, fraccionamientos o construcción, medio ambiente o protección civil), específicamente del artículo 57 del Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero, el Ayuntamiento iniciará el proceso jurídico administrativo para dejar sin efectos las autorizaciones otorgadas por el Ayuntamiento de conformidad con la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y el

Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero, concatenado con el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

En caso de no ser viable la mitigación, reducción o eliminación del riesgo, deberán iniciar el proceso de reubicación de la población que ya se haya asentado en dichos inmuebles. Lo anterior se definirá como resultado de la evaluación que realice la autoridad municipal en materia de protección civil, quien con fundamento en el artículo 3, fracciones XLV y XLVII de la Ley Estatal, emitirá un dictamen de **"Prevención de desastres urbanos"** y de **"Reducción de riesgos de desastres"** , considerando la opinión técnica de las dependencias municipales y estatales que se consideren necesarias, donde se señalará si es PROCEDENTE o IMPROCEDENTE la aprobación para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios que se encuentren en la "Zona de amortiguamiento urbana" con base en su capacidad resiliente, conforme a los artículos 94, 95, 96, 97 o en su caso, se deberá señalar si se requiere revertir la autorización originalmente otorgada por la propia autoridad municipal, conforme al artículos 96, tercer párrafo, 164, fracción I, 173, fracción XIII, 174, fracción XX y 175, fracción III y 188, de la Ley Estatal en virtud de que no se da cumplimiento a lo señalado en los artículos: 3, fracción XXXII, XXXIV, XXXV, XLV, XLVII, XLIX, 4, fracción VIII, 6, fracción IX, X y XIII, 12, fracciones XVII, XXI y XXVI, 49, fracción IX, 54, 65, fracción II, VIII y XIV, 71, fracción VIII, 75, párrafo cuarto, 76, tercer párrafo, 86, 92, 93, 96, 108, segundo párrafo, 175, fracción III, de la Ley Estatal y de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Los fraccionamientos o lotificaciones que no han cumplido con sus obligaciones de concluir las obras de urbanización respectivas y no han entregado al municipio las áreas de donación correspondientes, de acuerdo a las autorizaciones emitidas antes de la publicación del Plan Municipal; deberán ser totalmente sustentables, es decir que deberán, implementar sistemas de abastecimiento de agua potable, su propia fuente de abastecimiento de agua potable dentro del fraccionamiento, sus sistemas de tratamiento de aguas residuales y de residuos sólidos, su fuente generadora de energía para la alimentación de la red de energía eléctrica y de alumbrado público; así como la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios básicos urbanos al interior del predio donde se desarrolló el fraccionamiento, lo anterior en virtud de que solamente se les proporcionará una prórroga de 2 años más para regularizarse y concluir con sus obligaciones contraídas a través de la autorización emitida con anterioridad a la fecha en la que se publique el presente instrumento de planeación, en observancia al artículo 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 124. Construcciones temporales

La regulación de las construcciones temporales, señalando que éstas deberán dar cumplimiento al Reglamento de Construcción vigente y que aun cuando su ciclo de vida sea corto, deberá solicitar los permisos correspondientes a la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, previo Visto Bueno de la dependencia municipal en materia de Protección Civil.

Artículo 125. Actividades mineras

Una persona moral puede tener la concesión expedida por la autoridad federal para realizar la explotación de recursos mineros en una superficie determinada, sin embargo, esto no la exime de dar cumplimiento al marco jurídico vigente en el municipio donde pretenden realizar sus actividades relacionadas con la extracción de materiales, metálicos o no metálicos. En razón de lo anterior, deberán obtener las autorizaciones respectivas: de uso de suelo, construcción, en su caso fraccionamiento si así se requiere y ambientales ante las autoridades competentes. Lo anterior con fundamento en el artículo 115, fracción V y 27, en su cuarto y sexto párrafo de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos.

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 Minera. 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.

Título 5. Administración del Plan Municipal

Capítulo 1. Autorizaciones y Procedimientos

Artículo 126. La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale que señale el Plan Municipal.

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

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

I. Escritura Pública inscrita en el Registro Público y del 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).

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

Artículo 127. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un uso específico o giro determinado.

La Factibilidad de Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de 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 128. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente le señala a los predios la zonificación en la que se encuentra de acuerdo al Plan Municipal y las demás normas aplicables por su ubicación; deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días 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 129. 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 Municipal se propone diferente. Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su construcción o establecimiento estuvieran permitidos con la Licencia de construcción correspondiente y hayan sido anteriores al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

En estos casos si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido. No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan Municipal vigente. Este documento es permanente y no necesita actualización. Los derechos adquiridos no son procedentes en predios en los que no hayan realizado construcción.

Artículo 130. Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana, es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas

por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 112 de la Ley, Artículo 182 de la Ley Estatal para notarios y fedatarios públicos.

Artículo 131. Dictamen de Impacto Urbano es la opinión técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente en coordinación con el Comité Técnico, respecto a los proyectos que presenten su estudio de impacto urbano ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 132. Fusión, es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 133. Subdivisión, es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas o apertura de nuevas calles ni ejecución de obras de urbanización.

Para obtener la 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. 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:
    a) Andador peatonal con 2 metros de ancho mínimo; o
    b) Servidumbre de paso o vialidad con 8.00 metros de ancho mínimo.

    Cualquiera de las dos posibilidades seleccionada 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.

III. En la Tabla 46. Clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos se señala el frente mínimo que deben cumplir los predios dependiendo del uso de suelo en el que se encuentre. En ningún caso, el lote o predio mínimo podrá ser menor de 120 m2, con 6.00 metros de frente mínimo a la vía pública existente.

Artículo 134. 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 135. No surtirán efecto las autorizaciones o licencias expedidas que contravengan lo establecido en el Plan Municipal, el Reglamento y sus Normas, en consecuencia, no podrá inscribirse ningún acto, convenio o contrato en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio ni en el Catastro Municipal.

Artículo 136. En el caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla las condicionantes, las disposiciones legales aplicables y órdenes giradas con base a este Reglamento, el Municipio previo dictamen, estará facultado para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y tomar las medidas que se consideren necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

I. Cuando la construcción no respete las restricciones ya sea frontal, lateral, posterior o la indicada en la constancia de alineamiento número oficial y uso de suelo.
II. Cuando la construcción no se ajuste al proyecto aprobado en la autorización en la licencia de construcción.
III. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse a lo establecido en el Plan Municipal, su Reglamento y Normas.
IV. Cuando la obra se ejecute sin licencia.
V. Cuando la obra se ejecute sin la responsiva de un Director Responsable de Obra (D.R.O.)

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

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

Artículo 137. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra (D.R.O.), propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones en las visitas de inspección conforme a lo indicado en el Reglamento de Construcción vigente.

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

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

Artículo 138. Cuando una obra infrinja este Reglamento o sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción con base al valor de la obra establecido para la Licencia de Construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos para el Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Artículo 139. El Municipio podrá revocar toda autorización o licencias cuando:

I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o con dolo o error.
II. Se haya expedido en contravención a alguna disposición de este Reglamento o de 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.

Título 6. Normas Complementarias

Capítulo 1. Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio.

Artículo 140. Las normas técnicas de regulación generales para todo el municipio establecen las características y condicionantes de los diferentes grupos de uso de suelo, así como los requerimientos de estacionamiento que deberá respetar y cumplir cada proyecto, que se presente ante el Ayuntamiento para obtener de las autorizaciones correspondientes en materia de desarrollo urbano. Las Normas técnicas se clasifican de la siguiente manera:

I. Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio;
II. Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio;
III. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) - PP Zona programada;
IV. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social; y
V. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Artículo 141. Las Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio que aplican a cada proyecto que se pretenda realizar de acuerdo al grupo de uso de suelo al que pertenece.

I. Norma 1. Normas técnicas de regulación generales que aplican a cada proyecto que se pretenda realizar de acuerdo al grupo de uso de suelo al que pertenece.
II. Norma 2. Predios ubicados en Zonas programadas para desarrollo habitacionales mixtos
III. Norma 3. Predios ubicados en zonas de restricción
IV. Norma 4. Usos de suelo en localidades rurales
V. Norma 5. Zona de protección patrimonial
VI. Norma 6. Áreas verdes
VII. Norma 7. Aprovechamiento del agua pluvial y residual
VIII. Norma 8. Terrenos con pendiente natural en zonas urbanas y urbanizables
IX. Norma 9. Alturas de edificación
X. Norma 10. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
XI. Norma 11. Fusión de predios
XII. Norma 12. Subdivisión de predios
XIII. Norma 13. Construcciones existentes
XIV. Norma 14. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)
XV. Norma 15. Usos del suelo comercial y de servicios
XVI. Norma 16. Edificaciones sustentables
XVII. Norma 17. Acciones de preservación ecológica
XVIII. Norma 18. Normas aplicables a la imagen urbana
XIX. Norma 19. Normas aplicables a la tenencia y valor de la tierra
XX. Norma 20. Normas aplicables a la vivienda
XXI. Norma 21. Normas aplicables a la Redensificación o densificación:
XXII. Norma 22. Normas aplicables a la urbanización progresiva.
XXIII. Norma 23. Zonificación flotante
XXIV. Norma 24. Normas aplicables al equipamiento urbano.
XXV. Norma 25. Normas aplicables a la vialidad y transporte.

Artículo 142. Norma 1. Requerimiento de estacionamiento.

Los requerimientos mínimos de estacionamiento para cada grupo de uso de suelo serán los siguientes:

I. Uso habitacional:

a) Habitacional rural, habitacional suburbano, habitacional suburbano mixto, habitacional urbano y habitacional urbano mixto:

1. Provisión para tipologías unifamiliares y plurifamiliares = 1 cajón por vivienda.
2. En el caso de fraccionamientos, además de la provisión por vivienda, se deberá proveer 0.25 espacios por total de viviendas para visitantes; es decir, 0.25 x no. total, de viviendas= espacios para visitantes. Estos deberán ser distribuidos equitativamente dentro del fraccionamiento.
3. En caso de haber uso mixto combinado con la vivienda, el componente de uso mixto, deberá proveer de estacionamiento según el tipo de uso no habitacional (ver comercio y servicios y equipamiento).
4. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

b) Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales hasta 20 habitaciones:

1. Un cajón por habitación + un cajón por cada 5 empleados.
2. La autoridad municipal podrá considerar la provisión de estacionamiento en predios alternativos siempre y cuando no estén a más de 400m de distancia y el trayecto sea vía calles públicas, sea seguro y este bien mantenido e iluminado.
3. Está prohibido proveer estacionamiento en calle pública.
4. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.
5. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

c) Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales > 20 habitaciones: 1 cajón por habitación + 1 cajón por cada 5 empleados. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

362

II. Uso para comercio, servicios y equipamiento:

a) Locales comerciales entre 25 y 100m², locales comerciales entre 100 y 500 m² y locales comerciales > 500 m² (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias):

1. LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m2: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad).
2. LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m2: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad).
3. LOCALES COMERCIALES > 500 m2: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. La provisión debe ser dentro del lote.
   Se deberá contar con W15cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

b) Plazas y centros comerciales: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Adicionalmente se requerirá patio de maniobras.

c) Mercados: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

d) Tianguis: Se hará un estudio de la capacidad de carga de la zona donde se asiente el tianguis para determinar la capacidad de estacionamiento temporal y afectaciones a los vecinos. Asimismo, si existen estacionamientos públicos cercanos (10 min caminando, máximo). Estas consideraciones determinarán la factibilidad de establecer un tianguis.

e) Alimentos y bebidas sin venta de alcohol: 1 cajón por 10m2 de área de servicio. la provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como

mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

f) Alimentos y bebidas con venta de alcohol: 1 cajón por 10m2 de área de servicio. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad).

g) Oficinas públicas: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

h) Oficinas privadas: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

i) Educación: 1 cajón por cada 15 alumnos para personal de la escuela. 1 cajón para visitantes por cada 30 alumnos. Provisión adicional será considerada para cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

j) Salud y asistencia social: Clínicas, hospitales, dentro de salud. Según el tamaño y análisis de demanda. Verificar normas aplicables por tipo de instalación. Esto incluye la provisión de cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial. En cualquier caso, deberá ser 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

k) Emergencia y seguridad: 1 cajón por 10m2 de área construida. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

l) Cultural: Bibliotecas y similares = 1 cajón por 10m2 de área construida. Teatros, cines, eventos = 1 cajón por 5 asientos. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. **363**

375

m) Centros de convenciones y recintos feriales: 1 cajón por 5 asientos, o un cajón cada 5 posibles espectadores. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

n) Religioso: 1 cajón por 5 asientos, o un cajón cada 5 posibles feligreses. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

o) Comunitario: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

p) Comunicaciones: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

q) Funerario: * oficinas y servicios funerarios: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). * cementerios y mausoleos: 1 por cada 200 m2 construidos (hasta 1000 fosas) y de 1 por cada 500 m2 de terreno (más de 1000 fosas).
Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

r) Transporte: según el tamaño y diseño específico. Verificar normas aplicables por tipo de instalación. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

s) Estacionamientos: no aplica. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

t) Gasolineras y gaseras. 1 cajón por bomba para el servicio. 1 cajón / 20m2 de área construida en caso de contar con área comercial. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

III. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental:

a) Plazas y plazuelas. Sin provisión específica a menos que incluyan áreas deportivas. De acuerdo al tamaño, cobertura de población y localización la autoridad podrá requerir la provisión de estacionamientos según cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

b) Áreas verdes. Sin provisión específica a menos que incluyan áreas deportivas. De acuerdo al tamaño, cobertura de población y localización la autoridad podrá requerir la provisión de estacionamientos según cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

c) Áreas de valor ambiental. Sin provisión específica a menos que incluyan áreas deportivas. De acuerdo al tamaño, cobertura de población y localización la autoridad podrá requerir la provisión de estacionamientos según cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

d) Áreas deportivas. Canchas al aire libre: 20 cajones por cancha, + 1 cajón por 10 asientos en gradas. Canchas bajo techo: 1 cajón por 5 participantes. Piscinas y gimnasios: 1 cajón por 10m2 de áreas de uso deportivo (incl. vestidores y baños). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

IV. Uso industrial bajo impacto:

a) Microindustrial: 1 cajón por 25m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

b) Industrial de bajo impacto: 1 cajón por 50m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

c) Bodegas y almacenes (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias): 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

d) Agroindustrial y agropecuario. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

V. Uso industrial alto impacto:

a) Parques industriales y bodegas. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

b) Industrial de transformación, ensamblaje y contaminante. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

c) Generación de energía. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

VI. Destinos para infraestructura y vialidad:

a) Redes de distribución de energía y comunicaciones. 1 cajón o área de estacionamiento/maniobras para elementos que requieran mantenimiento tales como subestaciones, medidores y cualquier otra que requiera la estancia de personal por más de 30 minutos. El área o cajón deberá ser de dimensiones suficientes para albergar vehículos de servicio tales como camiones y camionetas de amplias dimensiones.

b) Plantas de manejo y reciclaje de desechos sólidos. 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público.

c) Plantas de tratamiento de agua. 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público.

d) Vialidades vehiculares, andadores peatonales y multimodales. Opcional. Se podrán localizar cajones/áreas de estacionamiento público, a discreción de la autoridad a partir de un análisis de usos aledaños y, la función y jerarquía de la vialidad.

VII. Otros usos de suelo:

a) Usos no especificados: La autoridad requerirá del promotor, una evaluación específica según el tipo de uso y/o actividad, servicio de transporte público y ubicación geográfica, para determinar el nivel de estacionamiento adecuado. La autoridad municipal si la provisión es adecuada o no. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

b) Temporales. La autoridad requerirá del promotor, una evaluación específica según el tipo de uso y/o actividad, servicio de transporte público y ubicación geográfica, para determinar el nivel de estacionamiento adecuado de manera temporal. La autoridad municipal si la provisión es adecuada o no. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas de carácter temporal.

VIII. Usos de suelo en áreas no urbanizadas o urbanizables:

a) Agricultura y ganadería: 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

b) Uso de recursos naturales: 1 cajón por empleado permanente de la instalación. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

c) Silvicultura / usos forestales: 1 cajón por empleado permanente de la instalación. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

d) Esparcimiento y turismo de naturaleza. 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público. Podrá requerirse un estudio especial de provisión de estacionamiento público de ser necesario (por ejemplo, para visitantes de áreas con acceso al público). Se deberá contar con cajones de

estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

Artículo 143. Norma 2. Predios ubicados en Zonas programadas para desarrollo habitacionales mixtos.

a) Los predios menores a 2,500 m2 se destinarán para usos mixtos (uso habitacional combinado con usos comerciales y de servicios) con la finalidad de promover la mezcla de usos, una mayor intensidad de ocupación del suelo, la mayor cobertura de infraestructura y la mayor accesibilidad a equipamientos urbanos públicos.
b) Los predios cuya superficie sea igual o mayor a 2,500 m2 se destinarán a proyectos estratégicos programados o como zonas especiales para el desarrollo de vivienda de interés social (VIS), así como aquellos predios ubicados en un radio de 100 metros alrededor de los centros de barrio o los corredores de barrio o el centro histórico.
c) Los proyectos de vivienda que se desarrollen, preferentemente deberán combinar al menos dos tamaños de viviendas, con la finalidad de promover la vivienda para diferentes grupos poblacionales en un mismo proyecto. Cabe señalar que ningún uso de suelo está asociado a las densidades de vivienda por lo que en cualquier predio ubicado dentro del municipio se podrá desarrollar un proyecto de vivienda con la densidad que se estime conveniente con base en el análisis del contexto urbano en el que se inserte el proyecto, siempre y cuando no se rebasen los valores máximos de los coeficientes de uso de suelo, las alturas y los números de niveles establecidos en la Matriz de compatibilidades d ellos usos y destinos del suelo. A modo de referencia la tabla de densidades sirve para verificar la densidad máxima que podría presentar un proyecto si éste se desarrollara en el hipotético caso de que se tratase de un predio de 10,000 m2, equivalente a una hectárea.

Artículo 144. Nombre 3. Predios ubicados en zonas de restricción.

Las zonas de restricción (Zonas de amortiguamiento y zonas de amortiguamiento urbanas) son zonas ubicadas en zonas de riesgo por inundación; en las zonas donde ya existen construcciones se proponen acciones en dos periodos de tiempo distinto:

366

I. Primera etapa: Programar y ejecutar las obras civiles públicas de contención que evite la inundación de estas zonas.
II. Segunda etapa: Reubicación de los asentamientos humanos a otra zona del centro de población, fuera de la zona de riesgo.

Los predios ubicados en las colindancias a las barrancas o zonas de restricción, se clasifican de la siguiente manera:

I. Predios en zonas de amortiguamiento: Son predios baldíos ubicados en un radio de 50 metros que solo podrán ser utilizados para el desarrollo de actividades al aire libre y en caso de obtener el Visto bueno de la autoridad municipal en materia de protección civil, se podrán utilizar como espacios públicos recreativos o para actividades temporales que no afecten el ecosistema natural existente y no modifiquen la topografía original del lugar, a menos que se requiera realizar obras de carácter civil para evitar o mitigar un riesgo a la población colindante o a las personas que hagan uso de estos espacios abiertos.
II. Predios en zonas de amortiguamiento urbanas: Son predios ubicados en un radio de 50 metros de distancia respecto a una corriente de agua perenne o intermitente, que deberán obtener el Visto bueno de la autoridad municipal en materia de Protección Civil previo a la modificación, remodelación o construcción nueva que se pretenda realizar en dicho predio con la finalidad de evitar o mitigar los posibles riegos en los pudiera encontrarse el inmueble existente o las nuevas construcciones que se pretendan desarrollar.
III. Predios en zonas de amortiguamiento urbanas – Equipamiento público o infraestructura urbana de área o equipamiento público: Son predios donde actualmente existe un equipamiento urbano, infraestructuras urbanas de área o un espacio público ubicados en un radio de 50 metros de distancia respecto a una corriente de agua perenne o intermitente.

Para revisar a detalle las Normas técnicas y requerimientos de estacionamientos correspondientes a cada uso de suelo señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, se deberé remitir al ANEXO correspondiente del presente documento.

Artículo 145. Norma 4. Usos de suelo en localidades rurales.

En las localidades rurales, predominan los usos de suelo habitacionales mixtos, en los que se permite la mezcla de usos de suelo habitacionales con comercio, servicios o actividades productivas, por lo que para determinar si una actividad es

compatible o no en un predio deberá remitirse a la Matriz de compatibilidad de uso y destinos del suelo, donde se señalan las compatibilidades para las localidades rurales, identificadas con el uso de suelo "Barrio rural". Para el caso de las localidades urbanas, se señala la zonificación secundaria y primaria correspondiente a cada una, cuyos usos de suelo corresponden a los señalados en Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo antes señalados.

Artículo 146. Norma 5. Zona de protección patrimonial.

Los predios ubicados en el Centro histórico, tienen la posibilidad de desarrollar proyectos de vivienda de interés social, forman parte de las zonas especiales para desarrollar vivienda de interés social, además de los predios que se ubican en las zonas asignadas como Barrio central o barrio suburbano.

Las restricciones relacionadas con la modificación de los inmuebles históricos están dirigidas únicamente hacia los inmuebles catalogados por el INAH, ya que, por su alto valor estético, histórico o cultural, forman parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad. De manera similar, las zonas designadas como barrio central, siguen la misma clasificación basada en la predominancia de la tipología de vivienda tradicional que prevalece en cada zona homogénea.

Artículo 147. Norma 6. Áreas verdes.

Cabe señalar que de acuerdo a la NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos, un área verde es toda superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público y que ofrece servicios ambientales. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio público específico que cuenta con vegetación, dedicada al esparcimiento, decoración y/o conservación.

En la misma norma se señala que las áreas verdes de riego intensivo (ejemplo: el pasto o césped) no deben cubrir más del 15% de la superficie total en el que se ubiquen, por lo que se determinó asignar el 10% a las áreas verdes, en particular en los usos de suelo predominantemente habitacionales, que se complementará con 40% de la superficie sin techar en la que se prevé la construcción del espacio público que esté vinculado a la infraestructura y al equipamiento urbano público. En caso de superar este porcentaje, se recomienda tomar medidas de mitigación como la captura de agua pluvial dentro del sitio con fines de riego.

I. No se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada de conformidad al dictamen que emita el área de ecología y medio ambiente, del municipio.
II. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo). Lo anterior, previo dictamen del área competente de Desarrollo Urbano del municipio, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.
III. El resto del área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la nomenclatura de zonificación secundaria, podrá pavimentarse con materiales permeables cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos.

Artículo 148. Norma 7. Aprovechamiento del agua pluvial y residual.

Todos los proyectos deberán implementar un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua se deberá considerar lo siguiente:

I. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que evaluará y aprobará la autoridad Municipal correspondiente.
II. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias o de instalaciones especiales y formará parte del proyecto arquitectónico que se presente para obtener las autorizaciones municipales correspondientes.
III. El área competente de Desarrollo Urbano del municipio, revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

Artículo 149. Norma 8. Terrenos con pendiente natural en zonas urbanas y urbanizables.

No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.

La pendiente es la relación que existe entre el desnivel que debemos superar y la distancia en horizontal que debemos recorrer, lo que equivale a la tangente del ángulo que forma la línea a medir con el eje x, que sería el plano. La distancia horizontal se mide en el mapa. La pendiente se expresa en tantos por ciento, o en grados.

Para calcular una pendiente en tantos por ciento basta con resolver la siguiente regla de tres:

I. Distancia en horizontal es a 100 como distancia en vertical es a X, o sea: Distancia en vertical 100/Distancia en horizontal = Pendiente%

II. Para calcular la pendiente en grados basta con resolver el triángulo rectángulo con los dos catetos conocidos: Tangente A = Altura/Distancia

III. Un ángulo de 45° es una pendiente del 100%, ya que cada 100 metros en horizontal se recorren 100 metros en altura.

a) En pendiente (negativa) descendente, en relación con la ubicación del nivel de la banqueta (calle de acceso al predio):

1. Para evitar riesgos geológicos que afecten las viviendas y a la población, las zonas con pendientes mayores al 30% (17 grados de inclinación con respecto al nivel de banqueta) en las áreas urbanas y urbanizables de los asentamientos humanos deberán mantenerse forestadas con vegetación nativa.
2. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 30 %, el área restante deberá respetarse como área forestada con vegetación nativa y podrá presentarse como parte del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), excluyendo a la superficie ubicada dentro de un área federal.
3. El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural igual o menor al 30% se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m sólo cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.
4. Los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcción del municipio, en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción (CUS) y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

b) En pendiente (positiva) ascendente en relación con la ubicación del nivel de la banqueta (calle de acceso al predio):

1. El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno, a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar el 25% de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.
2. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 30%, el área restante deberá respetarse como área forestada con vegetación nativa y podrá presentarse como parte del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), excluyendo a la superficie ubicada dentro de un área federal.

Artículo 150. Norma 9. Alturas de edificación

La altura total de las edificaciones será de acuerdo a la establecida en la zonificación, considerándose a partir del nivel medio de banqueta. De forma complementaria, en todos los casos deberán observarse las siguientes disposiciones:

I. Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que 1.5 veces del ancho de la calle que le da acceso cuando ésta sea de 10 metros o más y cuando el ancho de la vialidad de acceso sea menor de 10 metros, la altura máxima en la calle será igual al ancho de dicha vialidad. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

II. En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a 1.5 veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

a) Altura = 1.5 x (separación entre alineamientos opuestos+remetimiento+1.50 m)

b) La superficie de remetimiento podrá cuantificarse como parte del área libre.

c) La altura máxima de entrepiso para uso habitacional será de 3.75 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos.

d) La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción del municipio. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.
e) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta.
f) Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15 % de la altura de la edificación, cuando ésta coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento.
g) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:
   1. Con dos frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.
   2. Con tres frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.
   3. Con cuatro frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o autorización del INAH y del área competente de Desarrollo Urbano del municipio.

Artículo 151. Norma 10. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de instalación de jardines en azoteas, paneles solares fotovoltaicos, calentadores solares de agua, antenas de televisión, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del INAH y del área competente de Desarrollo Urbano del Municipio, para tal fin.

Asimismo, toda instalación, particularmente las de tecnologías sustentables, deberán ser instaladas por técnicos profesionales acreditados, a fin de garantizar el buen funcionamiento, la calidad de los beneficios que brindan y el cuidado de los equipos. 369

381

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen del área competente de Desarrollo Urbano del municipio.

Los pretiles en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Los patios de servicio, de maniobras, antenas de televisión, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier sustancia; no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

En el caso de los anuncios espectaculares, se requerirá de un aval corresponsable en seguridad estructural.

Artículo 152. Norma 11. Fusión de predios

Todo predio conservará el uso de suelo asignado en la zonificación secundaria, respecto a sus coordenadas geográficas; en consecuencia, la fusión de predios no ampliará o modificará ningún límite de uso de suelo. Ver siguiente imagen:

Asimismo, para tramitar la fusión de predios, además de los documentos que se estipula el reglamento de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipal, se deberá presentar el plano de fusión.

Artículo 153. Norma 12. Subdivisión de predios

Las autorizaciones de división de un predio en hasta cinco fracciones se considerará como tal, y no podrá otorgarse con posterioridad autorización de división alguna sobre el mismo predio cuando éste continúe a nombre del mismo propietario a quien se otorgó la autorización inicial; de otorgarse en dichas condiciones, será considerado como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones correspondientes a dicha acción. Cuando se efectúe una división con apertura de calle y/o servidumbre de paso, el propietario deberá presentar los presupuestos de infraestructura urbana consistentes en red de agua potable, drenaje, energía eléctrica, pavimentos, banquetas y guarniciones.

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios, será de acuerdo con el lote tipo establecido en la nomenclatura y por esta norma. El lote mínimo de predio será de noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente.

Cualquier subdivisión deberá tener un dictamen previo en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad correspondiente.

Todo predio conservará el uso de suelo asignado en la zonificación secundaria, respecto a sus coordenadas geográficas; en consecuencia, la división de predios no modificará ningún límite de uso de suelo. Como excepción, en los corredores urbanos, únicamente se conserva el uso de corredor urbano en el predio que tenga acceso al frente de la vialidad primaria; por lo que el predio que no tenga frente a corredor, se le asignará el uso de suelo y la nomenclatura de la propiedad con el que tenga mayor límite perimetral.

Artículo 154. Norma 13. Construcciones existentes

Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo y licencia de construcción podrán continuar funcionando con el uso que se les haya autorizado, aun cuando no estén permitidos por el presente Programa.

Para las edificaciones existentes, que soliciten la ampliación de construcción y que cuenten con autorización previa a la entrada en vigor del presente Programa, se aprobaran siempre y cuando no rebase el coeficiente de ocupación y utilización y/o número de niveles de la edificación establecidos en la zonificación secundaria de este Programa y cumplan con la normatividad vigente y el Reglamento de Construcción Municipal.

Asimismo, será factible la regularización de licencias de usos de suelo y de construcción, expedidas antes de la publicación del presente Programa, conforme a la zonificación secundaria del presente Programa.

Las condicionantes para ser susceptible de regularización son:

370

I. Tener uso de suelo urbano o urbanizable en el presente Programa.
II. Ser predios consolidados que presenten construcción de obras arquitectónicas concluidas antes de la publicación del presente Programa.
III. Que el uso de suelo solicitado, sea permitido en la matriz de compatibilidad de del presente Programa.
IV. Ubicarse en zonas que no presenten riesgo o vulnerabilidad urbana.
V. Presentar factibilidad emitida por las instancias correspondientes, para el suministro de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Artículo 155. Norma 1. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)

Los locales comerciales y de servicios, ubicados en zonas con uso del suelo Habitacional Rural (HR) Habitacional (H) y Habitacional Mixto (HM) establecidos con anterioridad a este Programa, podrán cambiar de giro de acuerdo con los usos y especificaciones permitidas en la zonificación secundaria y la matriz de compatibilidad del uso de suelo del presente Programa.

Adicionalmente deben cumplir con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcción, del municipio, así como con el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Comerciales correspondiente.

Artículo 156. Norma 2. Usos del suelo comercial y de servicios

Se autorizarán uso de suelo comercial y de servicios en uso habitacional y viviendas que cumplan con las siguientes condicionantes:

I. En planta baja, siempre y cuando no ocupe más de 30 m2 de una vivienda
II. No invada áreas comunes
III. No ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble.

Las edificaciones que cuenten con dos o tres niveles, se les permitirá la instalación de oficinas o comercios, cumpliendo con las siguientes especificaciones: en dos niveles, se permitirá uso habitacional, oficinas o comercio en planta baja, mientras que el primer piso sólo podrá tener uso habitacional; en tres niveles, podrá existir uso para comercios en planta baja, en el primer piso se podrán habilitar oficinas o uso habitacional y el segundo piso será exclusivamente para uso habitacional.

Cabe señalar que el uso habitacional podrá existir en cualquier nivel; por otro lado, el uso para bodegas sólo se permitirá en planta baja. Adicionalmente, todo cambio de uso de suelo, deberá apegarse a lo establecido en la normatividad vigente y al Reglamento de Construcción correspondiente.

Imagen 58. Normas de regulación generales.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 157. Norma 16. Edificaciones sustentables

Toda aquella edificación que se denomine, promueva o se quiera certificar como sustentable, deberá consultar y adaptar conforme a las características del sistema natural, particularmente las climáticas, los criterios y requerimientos ambientales mínimos establecidos en la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013.

La Norma Mexicana de edificación sustentable, especifica los criterios y requerimientos ambientales mínimos de una edificación sustentable para contribuir en la mitigación de impactos ambientales y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, sin descuidar los aspectos socioeconómicos que aseguran su viabilidad, habitabilidad e integración al entorno urbano y natural.

Aplica a las edificaciones y sus obras exteriores. Ya sea individuales o en conjuntos de edificios, nuevas o existentes, sobre uno o varios predios, en arrendamiento o propias. Se aplica a una o varias de sus fases: diseño, construcción, operación, mantenimiento y demolición, incluyendo proyectos de remodelación, renovación o reacondicionamiento del edificio.

Para certificarse como edificación sustentable deberá realizar una simulación numérica para comparar el desempeño térmico de techos y muros de la envolvente haciendo uso del software Ener-Habitat (http://www.enerhabitat.unam.mx/Cie2/) o similar que contemple simulaciones de transferencia de calor dependiente del tiempo. Adicionalmente, deberán remitirse al área pertinente del Gobierno del Estado, quien emitirá un visto bueno y brindará apoyo y sugerencias para la certificación verde y/o de edificación sustentable.

Por otra parte, para la implementación de calentadores solares de agua, se deberá apegar a las normas mexicanas NMX-ES-001-NORMEX-2005 Certificación mexicana para colectores solares.

Rendimiento térmico y funcionalidad de colectores solares para calentamiento de agua, métodos, pruebas y etiquetado, NMX-ES-003-NORMEX 2007, Requerimientos mínimos para la instalación de sistemas solares térmicos para calentamiento de Agua, y NMX-ES-004-NORMEX-2007 Evaluación térmica de sistemas solares para calentamiento de agua.

Artículo 158. Norma 3. Acciones de preservación ecológica

Todo predio susceptible de urbanizar que presente superficie mayor a 5,000 m2, deberán construir pozos de captación de agua de pluvial, así como presentar y ejecutar proyecto de captación y reciclaje de agua de lluvia.

Asimismo, los predios a urbanizar con estas características (más de 5000 m2), deberán construir un sistema de tratamiento de aguas residuales mediante métodos naturales (tratamiento en el terreno o sistemas acuáticos), adicionalmente de los sistemas de planta de tratamiento convencional que por norma deberán de cumplir.

Estos métodos naturales, se deberán implementar en coordinación con la autoridad municipal, para realizar un proyecto integral de la zona, donde se traten las aguas residuales de predios adyacentes y se financie la obra entre iniciativa privada, gobierno de los tres órdenes, organismos internacionales, entre otros.

Artículo 159. Norma 4. Normas aplicables a la imagen urbana

Las políticas y acciones para el ordenamiento y administración sustentable del territorio tenderán a mejorar la calidad de vida de la población mediante la protección, preservación y mejoramiento del paisaje, la imagen urbana, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, así como las áreas de valor escénico;

Es por ello que en la fracción XXIII del artículo 33 del mismo código se señala que corresponde al Ayuntamiento la atribución de aprobar e implementar las medidas, proyectos y acciones para la protección, restauración y preservación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana, incluyendo el establecimiento de restricciones y modalidades a los usos del suelo y a las construcciones, por lo que deberán incluir estrategias orientadas a la conservación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje, la imagen urbana, así como las áreas y centros de población que hayan sido declarados Patrimonio Cultural.

En ese sentido se proponen objetivos y metas para conservar y mejorar el paisaje, la imagen urbana y el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico ya que la conservación de los centros de población es toda acción pública tendiente a mantener y restaurar las edificaciones y monumentos públicos, la imagen urbana, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y las áreas de valor escénico en los centros de población.

372 En cada UGAT que tiene asignada una política territorial de conservación o de mejoramiento se prohibirá llevar a cabo cualquier construcción, instalación, edificación, modificación, reconstrucción, restauración, reparación, obra o actividad que no esté de acuerdo con la imagen urbana, el valor escénico y el estilo arquitectónico de la misma, para ello, el interesado deberá obtener la autorización por escrito del Ayuntamiento quien evaluará en coordinación con el Comité Técnico correspondiente la viabilidad del proyecto urbano o arquitectónico presentado.

I. Anuncios

Estará prohibida la colocación o instalación de anuncios que deterioren la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico de las construcciones ubicadas en las UGAT que tienen asignada la política territorial de conservación, mejoramiento, consolidación, crecimiento y control; o que se ubiquen fuera de los lugares previstos para efecto de difusión.

La colocación, instalación, conservación, modificación, ampliación y retiro de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde las mismas, o en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, así como la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, requerirá del permiso previamente expedido por la unidad administrativa municipal en materia de desarrollo urbano.

a) Para ello, la autoridad municipal verificará que se cumplan las siguientes restricciones para la colocación o instalación de anuncios en el municipio:
   1. Los anuncios puedan producir contaminación visual; alterar el entorno natural, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, el paisaje o la imagen urbana; obstruir o interferir con la libre circulación de vehículos o personas; o limitar o reducir la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;
   2. Por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes;
   3. Tengan semejanza con la señalización vial o con el mobiliario urbano especializado para el control de la circulación vehicular; y
   4. Se pueda afectar, obstruir, limitar, interferir o alterar la apreciación visual de alguna zona o inmueble que se encuentre sujeto a alguno de los regímenes de protección al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o a las áreas de valor escénico previstos en el Código, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

5. Cuando el contenido de los anuncios incite a la violencia, atente contra la convivencia social, promueva la discriminación con motivo de género, raza o condición social, resulte difamatorio o atente contra la dignidad de la persona o de la comunidad.

b) Concatenado con lo anterior, las condiciones, modalidades y restricciones para el otorgamiento de los permisos para la instalación de anuncios espectaculares fijos, se emitirán conforme a las bases siguientes:
   1. La ubicación de los anuncios no deberá interferir o reducir la visibilidad de los semáforos ni de la señalización vial;
   2. La distancia mínima entre dos estructuras para la instalación de anuncios espectaculares, dentro de centros de población, no deberá ser menor a cien metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección; tratándose de anuncios a ubicarse fuera de centros de población, la distancia mínima entre dos estructuras será de seiscientos metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección;
   3. La distancia entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones y el anuncio será de, al menos, cincuenta metros, en cualquier dirección;
   4. La altura total de cualquier anuncio espectacular no podrá ser mayor de dieciocho metros sobre el nivel del piso; y
   5. Dentro de los centros de población, solo podrán ubicarse con frente a ejes metropolitanos, así como vías primarias o secundarias.
   6. Contar con seguro que cubra posibles daños a terceros;
   7. Hacer constar, en el anuncio y de manera visible, el número del permiso otorgado para su instalación y el periodo de vigencia de la misma; y
   8. Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

c) Como complemento, las condiciones, modalidades y restricciones para el otorgamiento de los permisos para la instalación de anuncios espectaculares con pantallas electrónicas, se emitirán conforme a las bases siguientes:
   1. Contar con un área máxima de pantalla de cincuenta metros cuadrados;
   2. Evitar el deslumbramiento en los conductores de vehículos automotores;
   3. Ubicarse, al menos, a trescientos metros de distancia del principio de tangente de curvas horizontales o verticales en las vialidades urbanas que las contengan; y
   4. Localizarse a una distancia radial mínima de veinticinco metros de los semáforos.
   5. Contar con seguro que cubra posibles daños a terceros;
   6. Hacer constar, en el anuncio y de manera visible, el número del permiso otorgado para su instalación y el periodo de vigencia de la misma; y
   7. Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

d) Así mismo la autoridad municipal evitará lo siguiente:
   1. La colocación o instalación de anuncios en monumentos, plazas cívicas, panteones, cementerios, puentes peatonales o vehiculares, glorietas, camellones, pasos a desnivel, así como en parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, unidades deportivas y cualquier otra instalación recreativa;
   2. La colocación o instalación de anuncios en árboles, semáforos y en cualquier otro sitio en que se obstruya o interfiera con la libre circulación de vehículos o personas, o se limite o reduzca la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;
   3. La instalación de anuncios espectaculares, pantallas electrónicas o carteleras a nivel de piso en lotes baldíos o predios subutilizados, o en un radio igual o menor a cincuenta metros, a partir del centro de cualquier glorieta, puente vehicular, paso a desnivel o distribuidor vial;
   4. La colocación de anuncios engomados en postes, árboles, semáforos, así como en la señalización vial y demás mobiliario urbano; y
   5. La colocación o instalación de anuncios de un extremo a otro de la vialidad urbana.

La autoridad municipal, vigilará y tomará las medidas y acciones para evitar que se coloquen o instalen anuncios de cualquier tipo, en los elementos que forman parte de la infraestructura pública, el equipamiento y mobiliario urbanos, así como en la señalización vial.

De la misma manera vigilará que los anuncios de carácter político se sujetarán a los periodos y condiciones que establezca la normatividad electoral, federal y estatal.

II. Mobiliario urbano

La colocación de kioscos, carpas, templetes, toldos, puestos o cualesquiera otras instalaciones, permanentes o provisionales en el municipio, requerirá de la autorización previamente otorgada por la unidad administrativa municipal de desarrollo urbano.

Se prohíbe la colocación de cualquier instalación a que se refiere el párrafo anterior, que deteriore la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico en las UGAT que tengan asignada una política de conservación o de mejoramiento.

III. Principios de la protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana

a) La protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana se regirán por los siguientes principios:
   1. Eficiencia: promover que las medidas, proyectos y acciones en materia de paisaje e imagen urbana, tiendan a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población y de las vías de comunicación ubicadas en el territorio del Estado;
   2. Calidad visual: fomentar que la infraestructura pública, el equipamiento urbano y sus elementos, así como los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, sean percibidos como congruentes y armónicos entre sí;
   3. Prevención de la contaminación visual: evitar que cualquier intervención, uso, proyecto o acción en cualquier área, predio, edificación o instalación degrade o deteriore la imagen urbana o distorsione la apreciación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, sus áreas de entorno, el paisaje o las áreas de valor escénico; y
   4. Seguridad vial: impedir que el mobiliario urbano y los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o que sean visibles desde las mismas, obstruyan o interfieran con la libre circulación de vehículos o personas, limiten o reduzcan la visibilidad de la vía pública o de la señalización vial, o distraigan la atención de los usuarios de las vialidades urbanas.

b) Las modalidades, restricciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, ubicación, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación se aplicarán a los siguientes elementos:
   1. Anuncios de todo tipo, que se ubiquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos;
   2. Anuncios de todo tipo, colocados en predios, lotes o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, o que sean visibles desde las mismas;
   3. Antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica;
   4. Mobiliario urbano y señalización vial;
   5. Postes y cables telefónicos, telegráficos y conductores de energía eléctrica, así como cualquiera otra instalación o equipo eléctrico ubicado en cualquier vialidad urbana o bien de uso común de competencia municipal;
   6. Vialidades urbanas de competencia municipal y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes, camellones, pasos a desnivel, ciclovías, así como otras obras públicas que generen algún impacto visual;
   7. Plazas cívicas, parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes y cualquier otro bien inmueble de uso común con cubierta vegetal;
   8. Patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, áreas de valor escénico y zonas de entorno de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;
   9. Sembrado de las construcciones en los lotes;
   10. Fachadas frontales, laterales, posteriores y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, colindancias, volados y acabados de las construcciones; incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales;
   11. Bardas, rejas y muros;
   12. Forestación y vegetación, conforme a lo dispuesto en la paleta vegetal aplicable;
   13. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

Artículo 160. Norma 19. Normas aplicables a la tenencia y valor de la tierra. Urbanización en propiedad social

En ese sentido, es prioritario a corto plazo (5 años) el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que forman parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al Desarrollo Urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes.

Las autorizaciones antes señaladas deberán ser públicas por lo que el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones establecidas en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

En consecuencia, para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como a las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano vigentes y a la zonificación contenida en el presente instrumento de planeación, incluyendo lo señalado en las normas mexicanas o normas oficiales mexicanas aplicables en la materia.

Artículo 161. Norma 20. Normas aplicables a la vivienda

Las normas, principios y bases para la definición de las políticas de vivienda y de los proyectos, y acciones habitacionales a cargo del gobierno estatal y los municipios, se señala que son de atención prioritaria las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social.

Las políticas de vivienda son un conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades estatales y municipales, y la concertación con los sectores privado y social. Por lo que los proyectos que incluyan la construcción de vivienda deberán considerar la siguiente distribución de superficies en el polígono donde se pretende construir el desarrollo habitacional, predominantemente horizontal, vertical o mixto (horizontal y vertical).

Cada proyecto deberá integrarse por los siguientes componentes:

I. Espacio privado:
   a) Vivienda.
   b) Infraestructura en cada lote.
   c) Amenidades en cada lote (por ejemplo: alberca, jardín, estacionamiento, cuarto de servicio, etc.).
II. Espacio público:
   a) Espacios públicos con función de infraestructura.
   b) Espacios públicos con función de equipamiento público.
   c) Espacios públicos con función de áreas naturales.
III. Equipamiento urbano.
   a) Equipamiento urbano (dependiendo del número máximo de personas que habitarán en el desarrollo habitacional):
   b) Amenidades por proyecto de vivienda (por ejemplo: albercas, roof garden, seguridad privada, canchas de fútbol, de tenis, boliche, golf, gimnasios, carriles de nado, estacionamiento, etc.).
IV. Infraestructura urbana:
   a) Infraestructura urbana
   b) Vialidad y transporte

387

Artículo 162. Espacio privado:

El espacio privado se define como el espacio destinado al uso y propiedad exclusiva de un grupo específico de personas, donde se controla la propia interacción social (contacto social con los demás) y control de la información ofrecida durante la interacción7. Para el caso de los proyectos de vivienda que se pretendan desarrollar, se considerarán los siguientes espacios privados edificables:

I. Vivienda. Se considera vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.[8]
II. Infraestructura en el espacio privado. Son los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios dentro del lote donde se ubica la vivienda, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión. A continuación, se enlistan los componentes de la infraestructura mínima necesaria para cada proyecto:
   a) Red de agua potable.
   b) Red de drenaje.
   c) Red de electricidad.
   d) Red de drenaje pluvial.
   e) Red para el suministro de gas.

[7] Valera, Sergi, *"Espacio privado, espacio público: Dialécticas urbanas y construcción de significados"*, Public art Observatory, Universidad de Barcelona, Barcelona, España (1999), consultado en http://www.ub.edu/escult/editions/0tresal.pdf.
[8] Artículo 2 de la Ley General de Vivienda, DOF del 27 de junio de 2006, última reforma el 14 de mayo de 2019.

f) Tratamiento de desechos sólidos y líquidos.
g) Red de telefonía.
h) Vialidad y transporte.
   1. Vías de comunicación para automotores
   2. Vías de comunicación para vehículos no motorizados.
   3. Vías de comunicación peatonales.
   4. Zona de estacionamiento de vehículos motorizados.
   5. Zona de estacionamiento de vehículos no motorizados.

III. Amenidades en el espacio privado. Son todos aquellos espacios o instalaciones dentro de una propiedad (lote) capaces de proporcionar una mejor calidad de vida a sus habitantes, sin necesidad de alejarse de su hogar como alberca, jardín, estacionamiento, cuarto de servicio, etc.

Artículo 163. Espacio público:

El espacio público es el conjunto de áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido al aparato estatal en cualquiera de sus instancias de gobierno similares.

El diseño del espacio público deberá considerar el contenido de la NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos9. El espacio público se clasifica bajo tres criterios: por su función, por su administración y por la escala de servicio brindada.

I. Espacios públicos con función de equipamiento público**.** Estos espacios públicos 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 consideran como los espacios donde se llevan a cabo las actividades complementarias a la habitación y el trabajo y se subdividen en:

a) Áreas verdes urbanas (parques, jardines y huertos).
b) Plazas y explanadas.
c) Espacios deportivos.
d) Miradores.
e) Espacios abiertos en el equipamiento público.

II. Espacios públicos con función de Infraestructura**.** Son aquellos espacios públicos 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 y se dividen en dos:

a) Vías urbanas. - Se componen de cuatro elementos:
   1. Vías peatonales.
   2. Vías terciarias.
   3. Vías secundarias.
   4. Vías primarias.

III. Espacios públicos con función de áreas naturales.

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

Se componen por:

a) Bordes de los frentes de agua (playas y riberas).
b) Espacios designados por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y autoridades estatales o municipales.

Artículo 164. Equipamiento urbano.

Es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

9 NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos, México, SEDATU, DOF 22 de febrero de 2021, consultada en https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5643479&fecha=22/02/2021#gsc.tab=0

El diseño del equipamiento urbano deberá considerar el contenido de la NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación10, así como la Matriz de compatibilidades de usos y destinos del suelo del presente instrumento de planeación.

Artículo 165. Infraestructura urbana

Son los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.

I. Infraestructura urbana:
   a) Red de agua potable.
   b) Red de drenaje.
   c) Red de electricidad.
   d) Red de drenaje pluvial.
   e) Red para el suministro de gas.
   f) Tratamiento de desechos sólidos y líquidos.
   g) Red de telefonía.
II. Vialidad y transporte:
   a) Vías de comunicación para motorizados.
   b) Vías de comunicación para vehículos no motorizados.
   c) Vías de comunicación peatonales.
   d) Zona de estacionamiento de vehículos motorizados.
   e) Zona de estacionamiento de vehículos no motorizados.

Los proyectos que incluyan vivienda deberán aplicar los principios de habitabilidad, racionalidad, seguridad y sustentabilidad, mismos que a continuación se transcriben:

1. Habitabilidad: generar espacios públicos y privados con las características físico-espaciales que aseguren el desarrollo y la calidad de vida en condiciones favorables, mediante la dotación y disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamiento básicos para la salud, la seguridad, la educación y el esparcimiento de los habitantes.
2. Racionalidad: ordenar y equilibrar el desarrollo de los centros de población, evitar su crecimiento disperso y la pérdida de tiempo, energía y recursos para la movilidad urbana; revitalizar los centros históricos, espacios públicos y proteger su patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico; no afectar áreas de valor escénico, ambiental o productivo; evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y garantizar la proporción adecuada entre los bienes de uso común con cubierta vegetal y las zonas urbanizadas.
3. Seguridad: garantizar las condiciones de seguridad personal y patrimonial, así como evitar riesgos naturales o antropogénicos en y derivados de los asentamientos humanos.
4. Sustentabilidad: promover el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y la productividad de las actividades económicas, a partir de la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como del desarrollo de la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos y la vivienda de forma que se constituyan en el eje del desarrollo regional, acorde a la vocación del entorno natural y sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

Artículo 166. Tipos de desarrollos habitacionales que se podrán desarrollar:

1. Desarrollo habitacional horizontal. Proyecto urbano de vivienda que se fracciona en lotes; en cada lote se construye una edificación que alberga una vivienda unifamiliar de uno o varios niveles. La edificación de cada vivienda se desplanta desde el nivel de terreno. La superficie del lote se considera como un espacio privado o área privativa.
2. Desarrollo habitacional vertical. Proyecto urbano de vivienda integrado por edificaciones que albergan viviendas plurifamiliares y comparten espacios de uso común. Dependiendo del diseño de la edificación, solo algunas viviendas se desplantan desde el nivel de terreno. La superficie de la vivienda se considera como un espacio privado mientras que la superficie de circulación horizontal (pasillos) y vertical (escaleras - elevadores) y espacios comunes vinculados con la vía pública se consideran como indivisos (porcentaje de espacio común que corresponde a cada propietario de una vivienda).
3. Desarrollo habitacional mixto. Proyecto urbano de vivienda que combina los diversos tipos de vivienda en su modalidad unifamiliar o plurifamiliar; y en algunos casos incluye espacios destinados a las actividades económicas dentro de la edificación que alberga el uso predominantemente habitacional.

Cabe señalar que considerando los criterios de la ONU-Hábitat establecidos desde el año 2014, donde se recomienda estimar un 40% de suelo urbano requerido para la infraestructura y equipamientos, para el diseño de los coeficientes de uso de suelo

10 NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación, México, SEDATU, DOF 23 de agosto de 2022, consultada en https://www.dof.gob.mx/nota_to_doc.php?codnota=5662152

aplicables a cualquier proyecto de vivienda, se consideró un 40% destinado al espacio público, 30% vinculado con la infraestructura y 10% vinculado al equipamiento urbano, quedando segregado el porcentaje destinado a las áreas verdes, equivalente a un 10%. De esta manera, en todo proyecto de vivienda se deberá destinar el 50% de la superficie del terreno al espacio público (espacios sin techar) y el 50% de la superficie del terreno al espacio privado integrado por vivienda y/o equipamiento urbano y/o actividades económicas (espacios techados).

Artículo 167. Clasificación de la vivienda de acuerdo a sus características

Todo predio o polígono donde pretenda construirse vivienda, deberá considerar las características de la vivienda a desarrollar para la aprobación del proyecto por parte de la autoridad municipal, de conformidad con las siguientes clasificaciones:

I. Clasificación de la vivienda por el número de familias u hogares que alberga una sola edificación en un lote o predio:
- a) Vivienda individual. Edificación destinada a la vivienda, integrada por uno, dos o tres niveles en el que se distribuyen los integrantes de una sola familia u hogar, cuyos niveles de construcción se comunican mediante una escalera interior.
- b) Vivienda dúplex. Edificación destinada a la vivienda, que alberga a los integrantes de dos familias u hogares; si se trata de un desarrollo horizontal, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común comunicado con la vía pública; si se trata de un desarrollo vertical, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común y comunicación interna mediante una escalera interior o exterior conectada a un espacio común colindante con la vía pública.
- c) Vivienda triplex. Edificación destinada a la vivienda, que alberga a los integrantes de tres familias u hogares; si se trata de un desarrollo horizontal, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común comunicado con la vía pública; si se trata de un desarrollo vertical, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común y comunicación interna mediante una escalera interior o exterior conectada a un espacio común colindante con la vía pública.
- d) Vivienda cuádruplex. Edificación destinada a la vivienda, que alberga a los integrantes de tres familias u hogares; si se trata de un desarrollo horizontal, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común comunicado con la vía pública; si se trata de un desarrollo vertical, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común y comunicación interna mediante una escalera interior o exterior conectada a un espacio común colindante con la vía pública.

II. Clasificación de la vivienda por los metros cuadrados de construcción de la vivienda.
- a) Vivienda flexible. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar que se adapta fácilmente a los cambios que se producen en el transcurso del tiempo, fácilmente pueda cambiar la distribución y tamaño de los espacios interiores sin repercutir en el total de m2 de construcción del edificio original.

Cabe señalar que en todo proyecto de vivienda se podrán combinar los diferentes tipos de vivienda presentados a continuación, siempre y cuando la población máxima que proyecten albergar no rebase la densidad máxima permitida en la zona donde se ubique el predio o polígono de interés, de acuerdo con el presente instrumento de planeación.

- a) Vivienda integral. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar cuya estructura edificada se caracteriza por las ampliaciones que puede tener en un futuro (incremento de m2 de construcción), en el sentido horizontal o vertical, generando circulaciones y comunicaciones mediante andadores, terrazas o escaleras según sea el caso.
- b) Vivienda progresiva. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar cuya superficie útil inicial varía, incrementándola (incremento de m2 de construcción) o reduciéndola (decremento de m2 de construcción) en función de las necesidades de los residentes a lo largo del tiempo.

Artículo 168. Vivienda en desarrollos habitacionales horizontales. A nivel de lote, el incremento de metros cuadrados de construcción en la vivienda no rebasará el COS, CUS y CAS permitido para cada densidad establecida en el presente instrumento de planeación.

I. Vivienda mixta. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar que comparte la estructura edificada con una actividad económica, ya sea en el mismo nivel de construcción o en un nivel de construcción distinto al que se encuentra la vivienda, cuyos accesos y comunicación a la vía pública son independientes.

Para determinar si es viable integrar una actividad económica en la edificación, predominantemente de uso habitacional se deberá consultar la Matriz de compatibilidades de uso de suelo.

Así mismo, cabe señalar que un desarrollo habitacional mixto podrá incluir equipamiento urbano, para lo cual deberá consultarse la NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial.

Artículo 169. Clasificación de la vivienda por su ubicación.

I. Vivienda ubicada en zonas regulares. Viviendas ubicadas en zonas urbanas, semiurbanas o rurales delimitadas como centros de población, con áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión futura a corto, mediano o largo plazo.

II. Vivienda ubicada en zonas irregulares. Cabe señalar que existen diferentes tipos de irregularidad:
- a) Viviendas ubicadas fuera de los centros de población, identificadas por el presente instrumento de planeación.
- b) Viviendas que se encuentren en propiedad social: ejido o comunidad.
- c) Viviendas que no se encuentran registradas en el Catastro municipal.
- d) Viviendas que no se encuentran registradas en el Registro Público de la Propiedad.

I. Viviendas ubicadas en zonas de amortiguamiento. Viviendas ubicadas alrededor de zonas de valor patrimonial o de zonas de riesgo, cuyas actividades estarán condicionadas con el objetivo de mitigar el impacto que generen en las zonas de protección patrimonial o de reducir el riesgo por su cercanía con una zona de riesgo, según sea el caso.

II. Vivienda ubicada en zonas de riesgo. Viviendas ubicadas en zonas de riesgo que requieren reubicarse a corto plazo (5 años). Son aquellas viviendas ubicadas en zonas que son vulnerables a riesgos y peligros con frecuencia en el año, en particular incendios e inundaciones, por lo que diversas actividades estarán restringidas en estas zonas, como a continuación se detalla:
- a) La autoridad municipal identificará el origen del riesgo en el que se encuentran las viviendas, en cada una de las zonas identificadas como zonas de riesgo en la carta urbana.
- b) La autoridad municipal identificará la obra civil requerida en cada zona para evitar el riesgo por inundación o por incendio.
- c) La autoridad municipal programará la construcción de la obra civil necesaria para evitar o mitigar los efectos negativos que haya sido afectada por la frecuencia con la que se presenta el riesgo hidrometeorológico o por incendios.
- d) En caso de que no sea posible mitigar el riesgo identificado, la autoridad municipal tendrá un periodo de 5 años para identificar el lugar a donde se reubicará a la población afectada, realizar la reubicación y construir la obra civil requerida para aislar o contener la zona de riesgo originalmente identificada.
- e) Las zonas de riesgo, liberadas de asentamientos humanos, se considerarán como zonas vulnerables que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos y que pueden afectar los diversos usos del lugar, por lo que se aislará del entorno urbano en el que se encuentre inserta.

En el suelo vacante (predios baldíos) ubicados en zonas de riesgo no se permitirá realizar ninguna construcción, a menos de que se trate de obra civil que aisle o contenga la zona con respecto a su entorno urbano inmediato. 379

Las viviendas ubicadas en zonas de riesgo solamente podrán remodelar su vivienda y realizar labores de mejoramiento, reconstrucción o restauración de la edificación existente. No podrá incrementar los metros cuadrados de construcción.

Las actividades económicas ubicadas en inmuebles localizados en zonas de riesgo solamente podrán remodelar la edificación existente y realizar labores de mejoramiento, reconstrucción o restauración. No podrá incrementar los metros cuadrados de construcción.

No se permitirá o autorizará la instalación de actividades económicas en las zonas de riesgo.

No se permitirá o autorizará la redensificación o densificación de población o de vivienda por lo que a los inmuebles ubicados en las zonas de riesgo no le aplica la Norma 18.

No se permitirán desarrollos habitacionales con viviendas plurifamiliares en la zona de riesgo.

Artículo 170. Norma 21. Normas aplicables a la Redensificación o densificación:

La redensificación es el fenómeno por el cual un espacio urbano consolidado se transforma o adapta con el fin de poder albergar nuevas infraestructuras, generalmente viviendas, replanteando los usos de suelo a mixtos, vialidades adaptadas y espacios abiertos, fomentando una densidad de población más elevada que la actual.

La fundación, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como la redensificación poblacional de los mismos es causa de utilidad pública, por lo tanto, es susceptible de expropiación cualquier inmueble que se requiera destinar a cualquiera de las acciones urbanas antes señaladas, en especial la redensificación.

La redensificación estimula la urgente y necesaria consolidación de nuestras ciudades, evitando la expansión y la dispersión, optimizando el aprovechamiento del suelo, un mejor desarrollo social, un efectivo desarrollo sustentable y ciudades más competitivas.

Artículo 171. Densificación y redensificación

I. Densificación. La densificación se aplicará en las zonas en proceso de urbanización o previstas para el crecimiento urbano futuro, que tengan asignada una política de crecimiento. El ordenamiento y la densificación de áreas urbanizables priorizará la introducción de infraestructura en las zonas donde se prevé el crecimiento a corto plazo (5 años) y la dotación de espacios públicos, equipamientos urbanos y servicios urbanos en las zonas donde ya existen asentamientos humanos, fomentando la compacidad urbana y la continuidad urbana. La densificación y consolidación de los centros de población deberá considerar los principios y bases de la movilidad y accesibilidad urbana.

II. Redensificación. La redensificación se aplicará en las zonas ya urbanizadas que tengan asignada una política de mejoramiento o de consolidación. Se permitirá la redensificación de áreas urbanas deterioradas que requieran mejoramiento urbano, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales; así como en áreas urbanas sujetas a una política de consolidación donde se priorizará el reordenamiento y el uso y aprovechamiento de los espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados.

Solamente se permitirá la redensificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, para ello el ciudadano solicitante deberá presentar el estudio de impacto urbano donde presente la evidencia necesaria para comprobar que la estructura urbana existente puede absorber el incremento de densidad. La redensificación y consolidación de los centros de población deberá considerar los principios y bases de la movilidad y accesibilidad urbana.

La redensificación poblacional se autorizará en concordancia con las características del ambiente, el equipamiento urbano, los servicios públicos de transporte y la infraestructura pública, así como las ventajas competitivas de la región en que se ubica el predio o polígono de interés.

Mientras que en los centros de población que tengan asignada una política de conservación se aplicará la transferencia de
380 potencialidad de derechos con la finalidad de que los inmuebles con valor histórico, arquitectónico o cultural puedan beneficiarse de la venta de potencialidad de derechos de desarrollo. Para lo cual la autoridad municipal establecerá los incentivos fiscales orientados a la consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población, así como a su redensificación poblacional.

a) Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano.

Para obtener la aprobación de cualquier proyecto de densificación que se pretenda llevar a cabo en las zonas aptas para el desarrollo urbano, a corto, mediano y largo plazo, o un proyecto de redensificación en zonas urbanizadas, el ciudadano solicitante deberá obtener el Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano

Previamente a la aprobación de traza, la unidad administrativa municipal en materia de planeación, dictaminará la congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del presente programa municipal, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, se deberá emitir dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, remita el proyecto de diseño urbano.

Las observaciones que, en su caso, tenga la unidad administrativa municipal en materia de planeación se expondrán en el dictamen, para que sean tomadas en consideración al momento de otorgar la aprobación de traza y los permisos de urbanización o edificación. Si dentro del plazo señalado (10 días hábiles), no se notifica el dictamen a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, se entenderá que no existe inconveniente para la aprobación de la traza.

b) Rangos de densidades permitidos

Solamente se permitirá el incremento de la densidad en un rango mayor al permitido en la carta urbana del presente instrumento de planeación, sin mayores requerimientos que la presentación del proyecto arquitectónico del proyecto de

vivienda ante la autoridad municipal para su aprobación; con excepción de la densificación que cambie la intensidad habitacional, es decir que cambie de muy baja a baja intensidad, de baja a mediana intensidad o de mediana a alta intensidad habitacional, en estos casos, la autoridad municipal requerirá la presentación de un estudio de impacto urbano.

c) Criterios para la redensificación y establecimiento de zonas para el desarrollo de vivienda

Los ayuntamientos deberán promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población, y establecerán, las zonas para el desarrollo de vivienda popular o económica, o de interés social, en lotes multifamiliares, así como la densidad de población y el coeficiente de ocupación del suelo aplicables en esas zonas, conforme a lo siguiente:

I. En los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social, así como en los desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, únicamente se podrán realizar dos viviendas en cada lote, con obras, instalaciones y accesos independientes, cuando el mismo tenga una superficie mínima de ciento treinta y cinco metros cuadrados, siempre que se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población establecido en el mismo.
II. En este caso, con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación y previo pago de los impuestos correspondientes, el desarrollador podrá solicitar a la Tesorería Municipal la asignación de la clave catastral por cada uno de los lotes o viviendas que conforman el fraccionamiento o desarrollo en condominio, en la que se identificará cada unidad dispuesta sobre el lote que les corresponda.
III. Los lotes en los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social, así como en los desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, en que se construyan hasta cuatro viviendas sujetas al régimen en condominio, contarán con una superficie mínima de ciento ochenta metros cuadrados, siempre que se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población y, en su caso, al de vivienda establecidos en el mismo.

Artículo 172. Norma 22. Normas aplicables a la urbanización progresiva. 381

393

En observancia al artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio, en particular las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población.

Ahora bien, la urbanización progresiva es la política pública que, en apego a los lineamientos de crecimiento de los centros de población, de manera concertada con los sectores público, privado y social, busca dotar de servicios básicos de urbanización a los sectores más vulnerables, a fin de que se manifieste la posibilidad de que cuenten con un lote que, por principio de cuentas, tenga la certeza jurídica de su posesión y le permita al ciudadano acceder a una solución de vivienda.

De esta manera, el presente instrumento de planeación establece las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, a corto, mediano y largo plazo, ya sea para la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva, en el suelo vacante intraurbano.

Es responsabilidad de las autoridades municipales promover la aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización.

Artículo 173. Norma 23. Zonificación flotante

Cabe señalar que los predios que están identificados con el uso "Área urbanizable a corto plazo", son predios identificados como suelo vacante intraurbano que tienen asignado un segundo uso de suelo, es decir son predios baldíos localizados en zonas urbanizadas que cuentan con la infraestructura, equipamiento y servicio mínimo, y cuya ocupación consolidará la zona y permitirá un mejor aprovechamiento de los componentes de la estructura urbana existente.

El segundo uso de suelo les permitirá aplicar en el corto plazo (5 años), las compatibilidades y los coeficientes que le corresponden al segundo uso de suelo, con la finalidad de fomentar la compacidad y continuidad urbanas.

Cabe señalar que, si en un lapso de 5 años no se ocupan los predios en comento, la autoridad municipal podrá iniciar el proceso de expropiación por causa de utilidad pública para promover la redensificación de los mismos, en particular para la construcción de equipamientos urbanos, espacio público o proyectos de vivienda económica, popular o de interés social, según corresponda la densidad permitida en el presente instrumento de planeación.

En lo que respecta a los predios identificados con el uso de suelo "AU-M Área urbanizable mediano plazo (15 años)" y "AU-L Área urbanizable largo plazo (30 años)", éstos no tienen asignado un segundo uso de suelo en virtud de que primero debe consumirse o utilizarse la superficie prevista como área urbanizable a corto plazo, por lo que no podrán utilizarse los predios ubicados en los usos AU-M y AU-L hasta que no se cumpla con los criterios de ocupación del suelo previstos en cada UGAT. Es por ello que en la Matriz de compatibilidades de usos y destinos del suelo toda obra o actividad está condicionada a la obtención del Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano, de la Aprobación de la traza, y en su caso de la Aprobación de los proyectos de infraestructura pública (en su caso) que emitan las autoridades correspondientes.

Obras de infraestructura pública que requieren Aprobación de los proyectos de infraestructura pública:

I. Suministro de agua potable;
II. Drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;
III. Energía eléctrica y alumbrado público;
IV. Áreas verdes forestadas; y
V. Vialidades urbanas a ubicarse, conforme al proyecto de diseño urbano, dentro del área a desarrollar y de conexión con la red de comunicación vial del centro de población, en el punto más próximo a la ubicación del desarrollo.

En caso de que el proyecto de diseño urbano considere la ubicación de lotes con frente a vialidades urbanas, el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de vialidades metropolitanas o primarias.

382 **Artículo 174.** Norma 24. Normas aplicables al equipamiento urbano.

El equipamiento urbano es cualquier inmueble, construcción y mobiliario, afecto a un servicio público o destinado a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, o aquéllas relativas a la educación, esparcimiento, deporte, difusión cultural o prestación de servicios asistenciales, de conformidad con la NOM

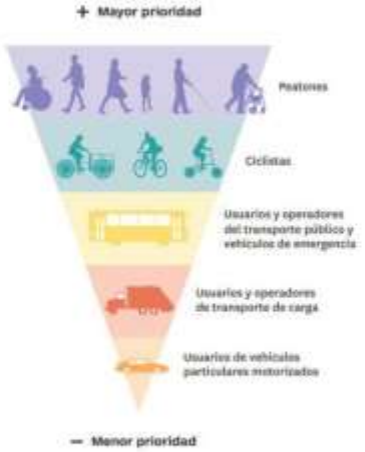
El mobiliario urbano es cualquier elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura pública y que refuerza la imagen urbana.

Artículo 175. Norma 25. Normas aplicables a la vialidad y transporte

La calle se considera un espacio conector, un lugar de descanso, punto de reunión y de intercambio. Funciona como un factor clave en la conexión y el desarrollo de las actividades urbanas, encuentros sociales cotidianos y eventos especiales. El valor de la calle como lugar público reside en su capacidad de convertirse en un punto de actividad que concentra vida pública.

Para propiciar una visión integral de la calle a intervenir, además de los principios y criterios de diseño vial urbano, es necesario tener en cuenta la jerarquía de la movilidad. Esta clasificación establece las prioridades en la movilidad urbana diaria. Es decir, plantea quién es más vulnerable, quién es menos eficiente y quién es más costoso a la hora de transportarse.

Imagen 59. Pirámide de movilidad



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Para cubrir las necesidades de los ciudadanos de desplazarse y propiciar la eficiencia de viajes, así como de incentivar la economía, la construcción de tejido social y el disfrute del espacio público, las calles deben cumplir con las dos funciones planteadas en distintos niveles. Reconocerlas en el diseño, y hacerlas compatibles entre sí, es la mejor forma de potenciar la calle y el entorno urbano en el que se encuentra.

En ese sentido, se determina lo siguiente: En las nuevas vías de comunicación que se diseñen, a mayor capacidad vial, mayor velocidad y menor el acceso a bienes y servicios, y las actividades estacionarias que se realicen. Bajo este principio, los niveles en función de la movilidad y habitabilidad permiten clasificar las vialidades en 9 tipos: en 3 las vialidades primarias, en 3 las vialidades secundarias y en 3 las vialidades terciarias.

I. Primero, el nivel de la función de movilidad de una calle será alto (3); mientras menor sea su capacidad vial y mayores las posibilidades que brinda para tener acceso a bienes y servicios, el nivel de dicha función será medio (2), y cuando se pueda tener mayor acceso a bienes y servicios y realizar más actividades estacionarias, este nivel será bajo (1).
   Espacios de un alto nivel en su función de movilidad, generalmente son calles que permiten un volumen vehicular considerable. El diseño de estas vías, propicia también velocidades más ágiles, ya que canalizan los movimientos de larga distancia para la conexión y distribución de los usuarios de la calle que atraviesan la ciudad, en algunas ocasiones sin detenerse, o bien para distribuir los viajes a otras vías.

II. Segundo, el nivel de la función de habitabilidad de una calle con menor velocidad, que propicia una menor capacidad vial y un mayor acceso a bienes y servicios y de actividades estacionarias, su nivel de función de habitabilidad es alto (3); mientras menores sean las posibilidades que brinda para tener acceso a bienes y servicios el nivel de dicha función será medio (2); y cuando las posibilidades de acceder a bienes, servicios y el número de actividades estacionarias se reduzca notoriamente dará lugar a un nivel bajo (1).
   Espacios de un alto nivel en su función de habitabilidad coinciden con un uso intensivo del espacio público, lugares de reunión y concentración: entornos de escuelas, hospitales, mercados, usos comerciales, oficinas, centros de barrio o de ciudad y plazas. Por lo anterior, las calles que cruzan estos lugares necesitan reflejar y resolver este uso en su diseño y su operación. El estatus de lugar de las calles no se define sin antes estudiar la zona y consultar con la comunidad y sus residentes.

En México, se usa la clasificación propuesta por la entonces Secretaría de Desarrollo Social en la planeación vial y urbana (SCT, 2016; Sedesol, 2001) dividiéndolas en tres categorías: vías primarias, vías secundarias o colectoras y vías terciarias, las cuales se definen de la siguiente manera:

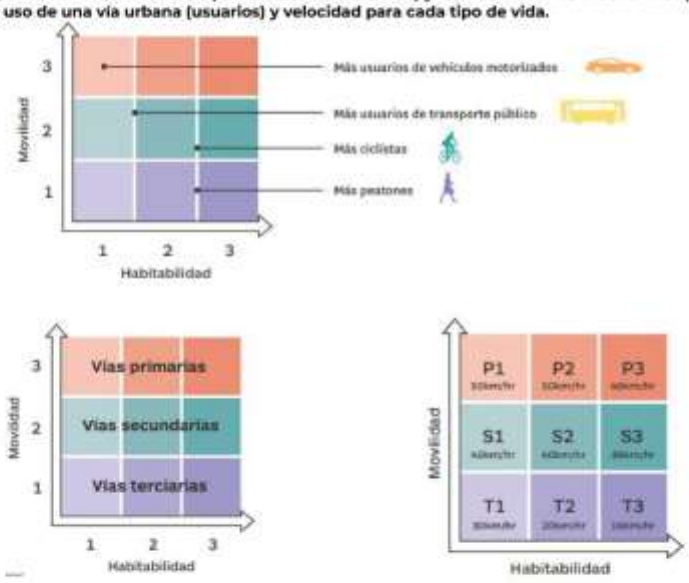
I. Vías primarias. Son vías de alta capacidad que permiten el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado, entre las distintas áreas de la ciudad.

II. Vías secundarias (también llamadas colectoras). Son vías cuya función es conectar las vías locales con las primarias. Aunque tienen generalmente una sección más reducida que las calles primarias, son las calles principales dentro de los barrios y colonias por su capacidad vial, pero presentan una dinámica distinta al tener mayor movimiento de vueltas, estacionamiento, así como carga y descarga de mercancías.

III. Vías terciarias. Con un carácter estrictamente local, su función primordial es brindar acceso a los predios dentro de los barrios y las colonias. Facilitan el tránsito entre la red primaria y colectora. Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no se están semaforizadas.

La forma, en una vía local que tiene un alto nivel de habitabilidad debe considerar un mayor número de usuarios, y un bajo nivel en su función de movilidad, al tener menor capacidad vial y velocidad. Mientras que en una vía primaria el nivel de su función de habitabilidad para los mismos usuarios se reduce, se incrementa el nivel de su función de movilidad en beneficio de la velocidad y la capacidad de usuarios de vehículos motorizados y transporte público de desplazarse. Es necesario tener en cuenta que el uso del espacio público tiene que ver también con el suelo circundante, no sólo con las características lineales de las calles (Gehl Institute, 2016).

Imagen 60. Relación entre la función (Movilidad – Habitacional) y forma de una vía urbana: Vías primarias, secundarias y terciarias; uso de una vía urbana (usuarios) y velocidad para cada tipo de vida.



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Imagen 61. Tipos y secciones de infraestructura ciclista en función de la tipología de calle y componentes por tipo de usuario.

P1 Alto volumen Alta velocidad (50k/h) Ciclovía - - - -	**P2** Alto volumen Alta velocidad (50k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - -	**P3** Alto volumen Med velocidad (40k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - Carril compartido
S1 Med volumen Alta velocidad (40k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - -	**S2** Med volumen Med velocidad (40k/h) Ciclovía Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	**S3** Med volumen Baja velocidad (30k/h) Carril compartido Carril prioritario Carrill bus-bici Ciclocarril Ciclovía
T1 Bajo volumen Med velocidad (30k/h) - Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	**T2** Bajo volumen Baja velocidad (20k/h) - Ciclocarril Carril bus-bici Carril prioritario Carril compartido	**T3** Bajo volumen Baja velocidad (10k/h) - - - Carril prioritario Carril compartido

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 176. Los componentes de la calle en superficie y subterráneos son los componentes físicos y de operación que conforman la calle.

I. Componentes en superficie, que son elementos de sección de calle para cada usuario: peatones, ciclistas, usuarios del transporte público, de vehículos de emergencia y usuarios de vehículos motorizados de carga y particulares.
II. Componentes subterráneos, en el subsuelo se incluyen las redes para los servicios urbanos de las ciudades. El soterramiento de las redes de servicios urbanos es una demanda de diversos actores, ya sea por las necesidades técnicas de las propias instalaciones o por el impacto que éstas generan sobre el entorno urbano.

Es necesario tomar en cuenta que por cuestiones presupuestarias se recomienda priorizar este tipo de instalaciones en calles emblemáticas y centros históricos de las ciudades.

Imagen 62. Componentes de la superficie una calle por tipo de usuario.

Usuarios	Componentes de la vía	Usuarios	Componentes de la vía
Peatones	Banqueta con un ancho > 4 m	Vehículos particulares	Carriles de circulación gral. con un ancho de 3 m máx.
	Banqueta con un ancho de al menos 4 m		Carriles de circulación gral. con un ancho de 2.50 a 3 m máx.
	Banqueta con un ancho de 3 a 4 m		Carriles de circulación general en una Zona 30
	Plataforma única		No aplica
	Camellón o faja separadora	Estaciona-miento	En el extremo derecho de la vía
Ciclistas	Carril de circulación general		Entre carril vehicular y ciclovía
	Carril compartido ciclista		En ambos lados de la vía
	Ciclocarril		De manera orgánica
	Ciclovía por cordón de estacionamiento		No aplica
	Ciclovía por confinamiento	Áreas de carga y descarga	En el extremo derecho de la vía
	Carril bus-bici		En vías transversales
Transporte público	Carril de circuación general		No aplica
	Carril exclusivo en el extremo derecho de la vía	Áreas de ascenso y descenso	En el extremo derecho de la vía
	Carril exclusivo en el extremo izquierdo de la vía		En el extremo izquierdo de la vía
	Carril exclusivo en contraflujo		No aplica
	No aplica		

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

386

Artículo 177. Componentes en superficie:

I. Banqueta: Es el espacio delimitado de la banqueta (también conocida como vereda o anden) que se puede ordenar en franjas longitudinales que permiten localizar los componentes que se encuentran en ella, como la vegetación, mobiliario urbano e instalaciones colocadas sobre la banqueta que no deben interrumpir el trayecto peatonal sobre la misma (Figura 55).

Tabla 55. Componentes longitudinales de la banqueta

Componentes longitudinales de la banqueta	
Franjas	**Áreas específicas**
Franja de fachada.	Área de acceso a predios. Espacio que se requiere para que las fachadas sean funcionales, en especial para ajustar la altura de la banqueta a la de la fachada, para el funcionamiento de puertas y ventanas, y la colocación de plantas y macetas adosadas.
Espacio de interacción entre las fachadas de las edificaciones y el espacio de circulación peatonal. Esta franja se reserva para el acceso a los predios, para realizar actividades vinculadas al uso de suelo de la edificación (escaparates, enseres, terrazas, entre otros), además de funcionar como área de estar para que no se invada la de circulación.	Área de enseres. Espacio destinado a mesas y sillas vinculados con la operación de un establecimiento mercantil dedicado generalmente a restaurante, fonda o comercio vecinal.
Franja de circulación peatonal.	Área de circulación peatonal. Este espacio debe dejarse libre completamente. En el caso de haber sido la banqueta objeto de ampliación, es posible que en medio de la franja de circulación peatonal existan árboles, postes o algún mobiliario que no se pudo mover.
Espacio dedicado al paso de peatones comprendido entre las franjas de edificación, de mobiliario y vegetación.	
Franja de mobiliario y vegetación.	Área verde. Destinado a mantener el suelo sin pavimento para que vivan árboles y plantas, y para la absorción de agua pluvial.
Espacio destinado al acomodo del mobiliario urbano y vegetación (postes para el alumbrado público, señalamientos verticales, dispositivos de control de tránsito, entre otros).	Área de mobiliario. Destinado al funcionamiento de actividades relacionadas con el mobiliario, como las paradas de transporte público, el uso de teléfonos públicos, las bancas o los botes de basura.

Componentes longitudinales de la banqueta	
	Áreas de infraestructura. Destinado a colocar postes para el alumbrado, cables de electricidad, teléfono, internet, señalamientos verticales, entre otros.
Franja de seguridad. Es el elemento constructivo o de dispositivos de control del tránsito que contiene a la banqueta y la separa del arroyo vehicular.	Guarnición o franja de bolardos. Es el elemento constructivo o de dispositivos de control del tránsito que contiene a la banqueta y la separa del arroyo vehicular.
Franja separadora.	Área verde en camellón. También es la zona de resguardo para peatones, puede ser transitable por los peatones o puede servir como espacio recreativo, estético o de recarga de agua pluvial.
Espacio que separa los sentidos de circulación en una vía, delimitado con una guarnición. Las franjas separadoras que no tengan guarnición se considerarán señalamiento horizontal en el arroyo vial.	Isla o refugio. Espacio que permite acortar la distancia de cruce para los peatones y canalizar de mejor manera el tránsito

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

II. Arroyo vial. Tanto el arroyo vial como la banqueta consisten en franjas con funciones y usos diferentes. Es el espacio integrado por franjas longitudinales que se denominan carriles, delimitadas por marcas, y con anchura suficiente para la circulación de vehículos. Están diseñados para que los vehículos motorizados de más de dos ruedas sólo puedan circular en ellos en fila (Tabla 56).

Bicicletas y motocicletas en principio podrían circular compartiendo el carril entre ellas y con vehículos, pero esto depende de la regulación de cada entidad federativa, o en su caso el municipio.

Tabla 56. Componentes longitudinales del arroyo vial.

Componentes longitudinales del arroyo vial	
Componentes	**Clasificación de componentes**
Carriles de circulación general.	Carril de circulación. Carril destinado a la circulación de todos.
Carril destinado a la circulación de vehículos.	Carril de acumulación. Carril destinado para el resguardo de vehículos que requieren realizan un giro a la izquierda o derecha sobre una vía.
	Acotamiento. Espacio contiguo a los carriles vehiculares no destinado al uso de vehículos más que en circunstancias excepcionales. Se presenta sobre todo en las zonas suburbanas por urbanizarse con oportunidad de convertirse en banquetas
Carriles de circulación ciclista exclusiva.	Ciclovías unidireccionales. Carriles exclusivos y confinados para bicicletas al lado derecho de la vía y en el mismo sentido que la circulación vehicular.
Carriles destinados de manera exclusiva al tránsito de bicicletas.	Ciclovías bidireccionales. Carriles exclusivos y confinados para bicicletas en ambos sentidos.
	Ciclocarriles. Carriles exclusivos para bicicletas señalizados con pintura o dispositivos para el control del tránsito muy ligeros.
Carriles para transporte público.	Carriles para transporte público. Carriles destinados a la circulación exclusiva o preferente de vehículos de transporte público (NACTO, 2015). Se encontrarán las especificaciones técnicas en la sección 6.3.3 de este capítulo.
Carriles destinados a la circulación exclusiva o preferente de vehículos de transporte público (NACTO, 2015).	Carril exclusivo central o en la extrema izquierda. Carriles exclusivos generalmente confinados para autobuses. Permiten un alto nivel de servicio del transporte público en especial en calles con alta congestión.
	Carril exclusivo de transporte público compartido con bicicletas. Carriles exclusivos para autobuses y bicicletas, al lado derecho de la vía y en el mismo sentido, espacio que comparten ambos vehículos.
Franja de estacionamiento.	Área de estacionamiento general. Espacio destinado al estacionamiento de vehículos. Pueden ser estacionamiento en batería o en cordón (Ver sección 5. Señalamiento). El estacionamiento puede ser gratuito o tener una tarifa por su uso.
Espacio destinado a la detención temporal de vehículos o ampliación puntual de banqueta para uso de servicios.	Área de servicios especiales. Espacio destinado a la detención temporal de vehículos particulares, sitios de taxis, y para el ascenso y descenso de pasajeros. Pueden ser vehículos particulares, de transporte público o transporte privado, así como cicloestaciones.
	Área de carga y descarga. Espacio destinado a la carga y descarga de mercancías, en horarios determinados.

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 178. Clasificación de la red vial.

I. P1. Primarias con nivel de habitabilidad 1. Son vías primarias de circulación continua, generalmente de acceso controlado. Por ejemplo, los accesos a ciudades, libramientos, calzadas, viaductos y vías en áreas sin urbanizar. Por lo

que actualmente se consideran barreras urbanas artificiales pues fracturan la dinámica urbana de las zonas donde se construyen y una vez implementadas, regularmente requieren de tratamientos que no priorizan a los usuarios más vulnerables como la construcción de puentes peatonales para cruzarlas.

II. P2. Primarias con nivel de habitabilidad 2. Son vías primarias que atraviesan subcentros urbanos, las cuales facilitan la conectividad de las distintas zonas de la ciudad, presentan cruces semaforizados como los ejes viales.

III. P3. Primarias con nivel de habitabilidad 3. Son vías primarias claves para la movilidad de la ciudad con cruces semaforizados y que concentran los orígenes y destinos generadores del mayor porcentaje de viajes de la ciudad. Por ejemplo, las avenidas principales y bulevares que funcionan como la columna vertebral de la ciudad.

Imagen 63. Vialidades primarias



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

IV. S1. Secundarias con nivel de habitabilidad 1. Son vías secundarias que conectan las calles terciarias con la red primaria de la ciudad, su función es colectar flujos por lo que generalmente cada colonia tiene una vía representativa. Presenta en su mayoría cruces semaforizados, por ejemplo: avenidas con industrias, oficinas, bodegas, fábricas y grandes áreas comerciales combinadas con usos residenciales.

V. S2. Secundarias con nivel de habitabilidad 2. Son vías secundarias que conectan las calles locales con las vías primarias, y con algunos de sus cruces semaforizados. Por ejemplo, las avenidas y calles principales con usos de suelo mayormente residenciales.

VI. S3 Secundarias con nivel de habitabilidad **3**. Son vías secundarias que mantienen su forma como colectoras pero con un alto uso de la vía como espacio público. Generalmente con cruces semaforizados, como las avenidas y calles principales con usos de suelo mayormente comerciales. Por ejemplo, las calles peatonales, callejones, privadas, cerradas y malecones.

Imagen 64. Vialidades secundarias



401

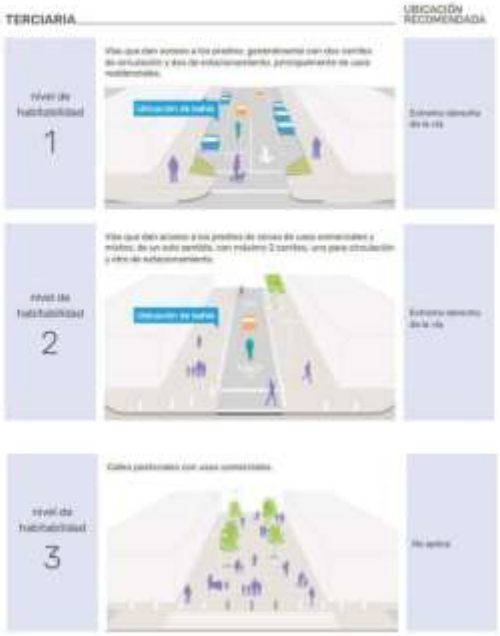
Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

VII. T1. Terciarias con nivel de habitabilidad 1. Son vías terciarias que dan acceso a los predios. Sus cruces se semaforizan sólo en intersecciones con vías tipo S. Por ejemplo, las calles locales convencionales.

VIII. T2. Terciarias con nivel de habitabilidad 2. Son vías terciarias que dan acceso a los predios de zonas de usos comerciales y mixtos. Sus cruces se semaforizan sólo en intersecciones con vías tipo S. Por ejemplo, las calles compartidas o de prioridad peatonal.

IX. T3. Terciarias con nivel de habitabilidad 3. Son vías terciarias que dan acceso a los predios de zonas en su mayoría de uso residencial pero donde se pueden encontrar usos comerciales y mixtos. Sus cruces se semaforizan en intersecciones con vías tipo.

Imagen 65. Vialidades terciarias

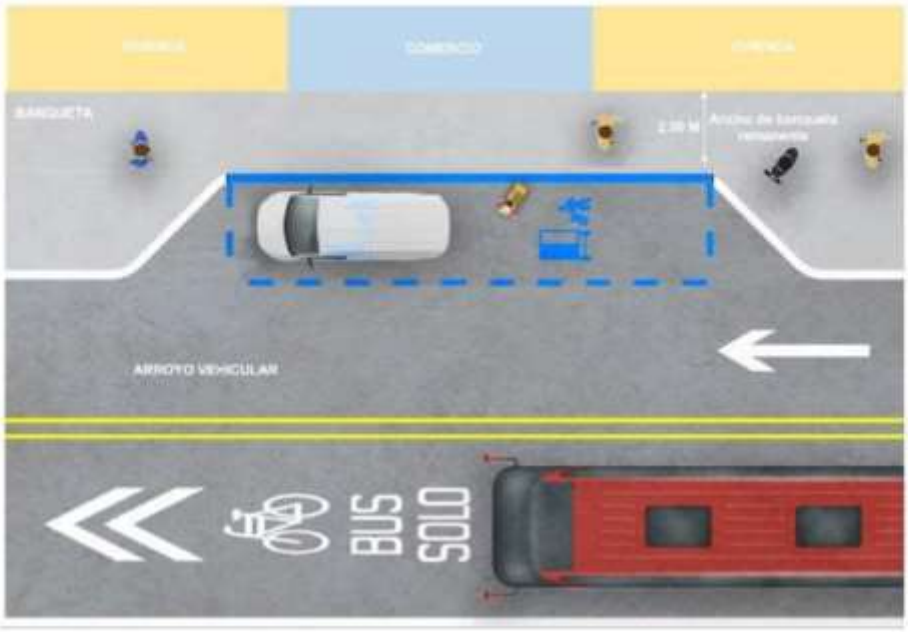


Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 179. Para la implementación de bahías de carga y descarga se proponen estas medidas derivadas de la campaña de involucramiento de actores de interés y comunicación, a partir del conocimiento del terreno, hacer un mapeo de los actores de interés involucrados y establecer el nivel de prioridad de su participación (por ejemplo, alto, medio, bajo). Entre éstos, considerar a:

I. Comerciantes minoristas y mayoristas
II. Administradores de grandes superficies comerciales
III. Empresas de transporte y logística
IV. Vecinos residentes en la zona
V. Conductores de camiones y vehículos de logística
VI. Asociaciones de peatones y ciclistas
VII. Asociaciones de personas con discapacidad (motriz, visual, etc.)
VIII. Organizaciones de defensa del patrimonio urbano
IX. Autoridades municipales de diferentes unidades: tránsito, espacio urbano, logística, etc.

Imagen 66. Diseño de bahía de carga y descarga



403

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

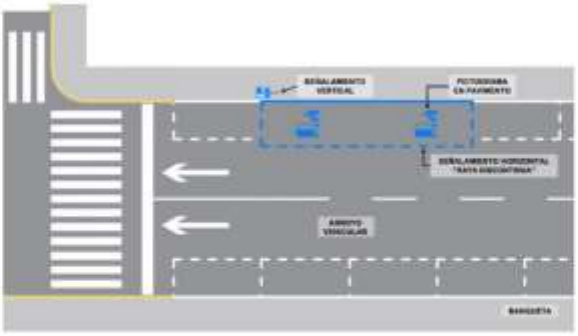
Los elementos que deberán definirse al implementar una bahía de carga y descarga serán los siguientes:

I. Tipo de servicios habilitados:
a) Sólo camiones, todos los vehículos utilitarios o vehículos comerciales en general.
II. Tipología de vehículos autorizados:
a) La indicación simplificada de la configuración. Ejemplo: camiones y furgonetas.
b) La indicación del peso total de carga. Ejemplo: entre 3500 kg y 12 000 kg.

Artículo 180. Señalización horizontal

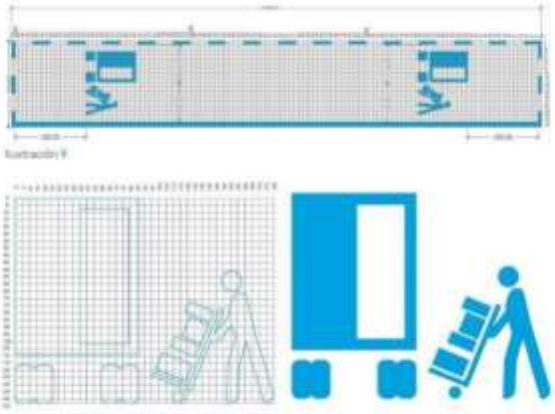
I. Marcar con rayas discontinuas de 50 cm de largo y 10 cm de ancho, con un espacio entre líneas de 50 cm, de color azul Pantone PMS 300 C.
II. Dentro del área acotada se debe colocar una marca en pavimento con el pictograma de carga y descarga de color azul Pantone PMS 300 C para su indicación de uso exclusivo.
III. Se deben ubicar dos señales con separación de 2 metros con respecto a los paños interiores de las líneas discontinuas perpendiculares a la banqueta. Se puede complementar con la raya continua en guarnición del mismo color.

Imagen 67. Señalética general de las bahías de carga y descarga



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Imagen 68. Pictograma en pavimento para indicar un espacio exclusivo para carga y descarga Tamaño: 180 cm x 142.5 cm.



392

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 181. Señalización vertical

I. Colocar placa de señal vertical que indica la ubicación de una bahía de carga y descarga con su pictograma.
II. Tamaño: 60 cm x 60 cm.
III. Color: azul Pantone PMS 300 C.
IV. Material: placa de acero 0.60 x 0.60m, calibre 16, con señal en material reflejante color blanco de muy alta intensidad adherida a placa, con película base acrílica, transparente de color azul, recubierta con un adhesivo transparente.
V. Se sugiere, además, que la señalización incluya información sobre el horario de vigencia para las operaciones, la longitud máxima permitida del vehículo y el tiempo máximo de estadía para cada camión. En particular en las UGAT donde se le asignó una política territorial de conservación y mejoramiento.
VI. Ubicación: deberá tener una altura libre de 2.5 m y al menos 30 cm de espacio a partir del arroyo vial.

Imagen 69. Placa para bahía de carga y descarga - Placa con información de horario de servicio, tiempo máximo de estadía, longitud máxima permitida del vehículo.



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Imagen 70. Ubicación de señalética vertical



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Capítulo 2. Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio

Artículo 182. Las Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio:

I. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) - PP Zona programada;
II. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social; y
III. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).

Artículo 183. Las Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) - PP Zona programada.

Tabla 57. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) -PP Zona programada.

Grupo de uso de suelo	Zonas homogéneas Zona programada (Habitacional mixto) Uso	Clave ZP-HM Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias Descripción
USO HABITACIONAL	HABITACIONAL URBANO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	HABITACIONAL URBANO MIXTO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES.	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES,	C	

Grupo de uso de suelo	Zonas homogéneas Zona programada (Habitacional mixto) Uso	Clave ZP-HM Compati-bilidad	Normas de regulación particulares complementarias Descripción
	POSADAS Y HOSTALES > 20 HABITACIONES.		2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.
USO PARA COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.
	LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m²	C	
	COMUNITARIO	C	
USO PARA ESPACIO PÚBLICO, RECREATIVO, DEPORTIVO	ÁREAS VERDES	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.
	ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	C	
	ÁREAS DEPORTIVAS	C	
USO INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	MICROINDUSTRIAL [1]	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 3. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social.

Artículo 184. Las Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social.

Tabla 58. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social

Zonas homogéneas Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) Grupo de uso de suelo	Uso	Clave ZE-VIS Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
USO HABITACIONAL	HABITACIONAL URBANO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	HABITACIONAL URBANO MIXTO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES.	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES > 20 HABITACIONES.	C	
USO PARA COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m²	C	
	LOCALES COMERCIALES > 500 m² (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias)	C	
	ALIMENTOS Y BEBIDAS SIN VENTA DE ALCOHOL	C	
	OFICINAS PRIVADAS	C	
	CULTURAL	C	
	COMUNITARIO	C	

Zonas homogéneas Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) Grupo de uso de suelo	Uso	Clave ZE-VIS Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
	ESTACIONAMIENTOS	C	
USO PARA ESPACIO PÚBLICO, RECREATIVO, DEPORTIVO Y AMBIENTAL	PLAZAS Y PLAZUELAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	ÁREAS VERDES	C	
	ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	C	
	ÁREAS DEPORTIVAS	C	
USO INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	MICROINDUSTRIAL [*]	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO [*]	C	
DESTINOS PARA INFRAESTRUCTURA Y VIALIDAD	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y COMUNICACIONES	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	VIALIDADES VEHICULARES, ANDADORES PEATONALES Y MULTIMODALES.	C	

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 4. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Artículo 185. Las Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Tabla 59. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Zonas homogéneas Aprovechamiento Grupo de uso de suelo	Uso	Clave APR Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
USO HABITACIONAL	HABITACIONAL RURAL	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Gasolineras y gaseras. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Todos los usos permitidos o condicionados.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES.	C	
USO PARA COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Temporales.
	LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m²	C	
	ALIMENTOS Y BEBIDAS *SIN* VENTA DE ALCOHOL	C	
	OFICINAS PÚBLICAS	C	
	OFICINAS PRIVADAS	C	
	EDUCACIÓN	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando el inmueble donde se pretenda instalar este equipamiento se encuentre a un radio caminable de 400 metros con respecto al límite existente de la estructura urbana de la localidad urbana respectiva; o de 800 metros con respecto al límite existente de la estructura urbana de la localidad rural respectiva; siempre y cuando ya se haya consumido el suelo vacante - área urbanizable a corto, mediano o largo plazo) dentro de la localidad respectiva.
	SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	C	
	EMERGENCIA Y SEGURIDAD	C	
	CENTROS DE CONVENCIONES Y RECINTOS FERIALES	C	
	COMUNICACIONES	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	TRANSPORTE	C	
	ESTACIONAMIENTOS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Temporales.
	GASOLINERAS Y GASERAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
OTROS	PLAZAS Y PLAZUELAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén

Zonas homogéneas Aprovechamiento Grupo de uso de suelo	Uso	Clave APR Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
			asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Temporales.
	ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	P	
	ÁREAS DEPORTIVAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Otros usos de suelo: Temporales.
USO INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	MICROINDUSTRIAL *3	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO *3	P	
	BODEGAS Y ALMACENES *2 (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias)	P	
	AGROINDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
USO INDUSTRIAL ALTO IMPACTO *4	PARQUES INDUSTRIALES Y BODEGAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION, ENSAMBLAJE Y CONTAMINANTE	C	
	GENERACION DE ENERGÍA	C	
DESTINOS PARA INFRAESTRUCTURA Y VIALIDAD	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y COMUNICACIONES	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	PLANTAS DE MANEJO Y RECICLAJE DE DESECHOS SOLIDOS	C	
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA	C	
	VIALIDADES VEHICULARES, ANDADORES PEATONALES Y MULTIMODALES.	P	
OTROS USOS DE SUELO	USOS NO ESPECIFICADOS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	TEMPORALES	C	
USOS DE SUELO	AGRICULTURA Y GANADERIA	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o

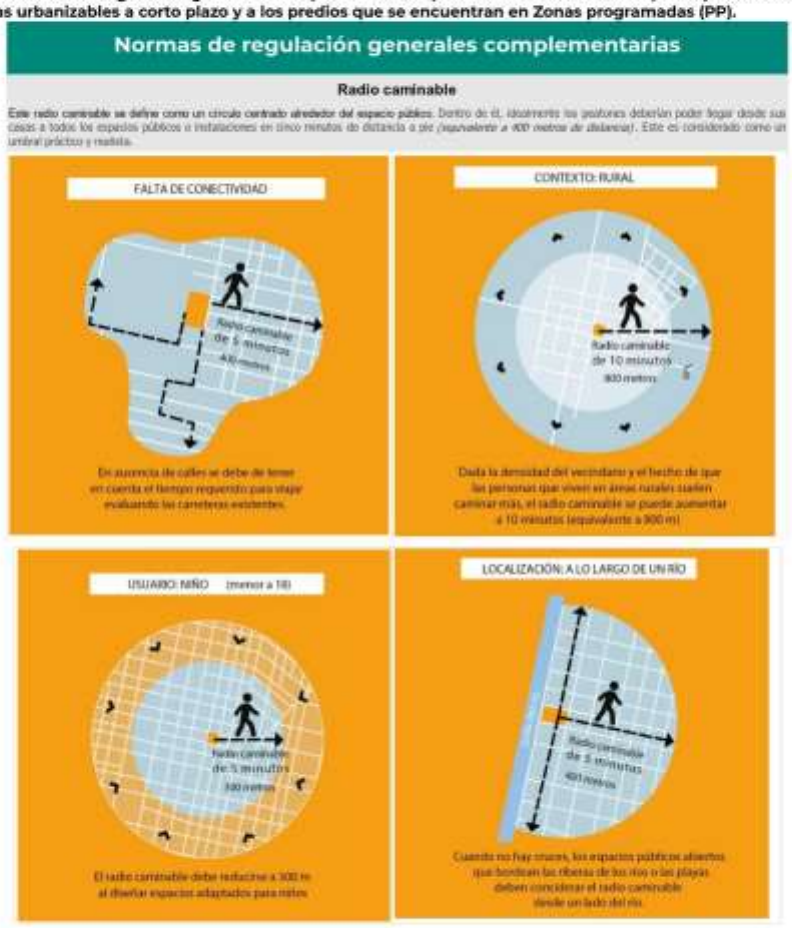
Zonas homogéneas Aprovechamiento Grupo de uso de suelo	Uso	Clave APR Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
			condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	USO DE RECURSOS NATURALES	P	
	SILVICULTURA / USOS FORESTALES	P	
	ESPARCIMIENTO Y TURISMO DE NATURALEZA	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando las actividades consistan en viajes que tienen como fin realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales que le envuelven con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar en la conservación de los recursos naturales y culturales; por lo que las instalaciones que se desarrollen para dar servicios a los turistas deberán ser sustentables, no se conectarán a la infraestructura municipal, por lo que deberán utilizar ecotecnias y las actividades deberán generar muy bajo impacto ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 5. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).

Artículo 186. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).

Imagen 71. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).



Fuente: Elaboración propia con base en el Manual de Calles, SEDATU, 2023.

Transitorios

Artículo 187. El presente Reglamento y las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Artículo 188. El presente Reglamento, Normas y el Plan Municipal, marcarán la pauta para elaborar el Reglamento de Construcción municipal, el Reglamento sobre Fusiones, Divisiones, Fraccionamiento de Terrenos, Condominios y Conjuntos Urbanos municipal, el Reglamento de Obras Públicas y sus Servicios municipal, el Reglamento del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente municipal, el Reglamento de Imagen Urbana municipal y el Reglamento de movilidad y tránsito vial municipal.

Artículo 189. El Municipio a través de las dependencias correspondientes llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional a nivel municipal que se requieren para la implementación y ejecución de los programas y acciones estratégicas definidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 190. El Municipio a través de las dependencias correspondientes llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional a nivel municipal que se requieren para la implementación de los instrumentos propuestos que permiten operar las estrategias propuestas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento y las Normas.

Artículo 191. El Municipio a través de las dependencias correspondientes llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional a nivel municipal que se requieren para garantizar la gobernanza, basada en la construcción de acuerdos entre los actores involucrados en la toma de decisiones relacionada con el ordenamiento territorial en el municipio, para garantizar el buen éxito de las estrategias planteadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 192. En caso de contradicción entre el Reglamento de Construcciones y el presente, dictaminará el Comité Técnico y resolverá conjuntamente con la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 193. Al entrar en vigor el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, quedarán a salvo la vigencia de las autorizaciones expedidas con base en el plan derogado.

Artículo 194. La valorización del suelo para determinar el pago de derechos por cada uno de los instrumentos propuestos en el capítulo de Gestión del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se determinará por el Comité Técnico del Consejo y la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente, para ser incorporados en la Ley de Ingresos Municipal posterior inmediato al año en que entre en vigencia el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero.

Artículo 195. Durante el lapso de tiempo que no se cuente con la valorización del suelo, que permita determinar el pago de derechos por cada uno de los instrumentos propuestos en el capítulo de Gestión del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se pagará el doble de pago de derechos por licencia de construcción de lo ya establecido en la Ley de Ingresos Municipal, para proyectos que se vean beneficiados.

Artículo 196. Queda derogado el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Eduardo Neri, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero Número __ de fecha __ de marzo de ____.

Artículo 197. En un plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, el gobierno municipal deberá adecuar las disposiciones legales y reglamentos relacionados con la instrumentación del Plan Municipal.

Acrónimos y Siglas

AGEB	Área Geoestadística Básica
ANP	Áreas Naturales Protegidas
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
BMZ	Ministerio Federal de Cooperación Económica y Desarrollo de Alemania
CFE	Comisión Federal de Electricidad
CONAGUA	Comisión Nacional del Agua.
CENAPRED	Centro Nacional de Prevención de Desastres
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y El Caribe
CEPCEG	Coordinación Estatal de Protección Civil del Estado de Guerrero
CNDH	Comisión Nacional de los Derechos Humanos
CNPC	Coordinación Nacional de Protección Civil
CONABIO	Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad
CONAFOR	Comisión Nacional Forestal
CONAGUA	Comisión Nacional del Agua
CONANP	Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas
CONAPO	Consejo Nacional de Población.
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CONEVAL	Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
DENUE	Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
DOF	Diario Oficial de la Federación
ENOT	Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial
GIR	Gestión Integral de Riesgos
GIRS	Gestión Integral de Residuos Sólidos
GIZ	Agencia de Cooperación Alemana, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit
HA	Hectárea
INAH	Instituto Nacional de Antropología e Historia.
INBAL	Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
JOP	Jefatura de la Oficina de la Presidencia de la República
LGAHOTDU	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
LGCC	Ley General de Cambio Climático
LGEEPA	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente
NAU (NUA)	Nueva Agenda Urbana
NOM	Norma Oficial Mexicana.

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.

	NAMO	Nivel de Aguas Máximas Ordinarias
	NAME	Nivel de Aguas Máximas Extraordinarias
	NMX	Norma mexicana
	NORMEX	Sociedad Mexicana de Normalización y Certificación, S.C.
	ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
	OE	Ordenamiento Ecológico
	ONU	Organización de las Naciones Unidas
	OT	Ordenamiento Territorial
	PIB	Producto Interno Bruto
	POLEA	Política y Legislación Ambiental
	PMD	Plan Municipal de Desarrollo
	PMDU	Plan Municipal de Desarrollo Urbano
	PNDU	Programa Nacional de Desarrollo Urbano
	PNOTDU	Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2023
	RAN	Registro Agrario Nacional
	SADER	Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural
	SC	Secretaría de Cultura. México
404	**SCITEL**	Sistema De Consulta De Integración Territorial
	SDSN	Soluciones para el desarrollo sostenible
	SEDATU	Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero
	SEDESOL	Secretaría de Desarrollo Social
	SEGOB	Secretaría de Gobernación
	SEMAREN	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
	SEMARNAT	Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
	SEP	Secretaría de Educación Pública
	SIACON	Sistema de Información Agroalimentaria de Consulta
	SIAP	Servicio de Información Agroalimentaria y Pesquera
	SIC	Sistema de Información Cultural
	SNEU	Sistema Normativo de Equipamiento Urbano
	SS	Secretaría de Salud
	SUBSUR	Subsistema Urbano Rurales
	SUN	Sistema Urbano Nacional
	SUR	Sistema Urbano Rural
	UGA	Unidad de Gestión Ambiental
	UGAT	Unidad de Gestión Territorial
	VIV	Vivienda

Glosario de términos

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.

Accesibilidad universal y movilidad: Promover una 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.

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

Área urbanizable: El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

Área urbanizada: El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

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.

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;

Ayuntamiento: Ayuntamiento Municipal de Eduardo Neri del Estado de Guerrero.

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

Básico: Clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento con características y complejidad simple y que normalmente se encuentran aislados y solo prestan un servicio.

Cauce de una corriente: el canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que escurran las aguas de las mayores corrientes ordinarias. Cuando las corrientes estén sujetas a desbordamiento, mientras no se construyan obras de encauzamiento, el cauce estará constituido por el canal natural.

Centro histórico: 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.

Centros de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas, dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

Coherencia y racionalidad: Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales y estatales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos.

CONAGUA: Comisión Nacional del Agua.

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

Contingencia ambiental: La situación de riesgo derivada de actividades humanas o fenómenos naturales, que puede poner en peligro la integridad de uno o varios ecosistemas.

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

Consolidación: Se orienta a incrementar la densidad poblacional y el coeficiente de ocupación del suelo en inmuebles del centro de población, así como fomentar el aprovechamiento de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados, así como el uso eficiente de la infraestructura pública y equipamiento urbano existente.

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

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

Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población.

Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM): Es un sistema de coordenadas en el cual el globo terráqueo se divide en 60 zonas, cada una de 6° de longitud; cada zona cuenta con su meridiano central.

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

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

Declaratoria: El acto administrativo por el cual la autoridad competente en razón del interés social y en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes de la materia, determina las áreas o predios que serán utilizadas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como los fines públicos o particulares a los que se prevean o puedan dedicarse dichas áreas o predios conforme a lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano de los cuales deriva.

Densificación: La acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.

Derecho a la ciudad: Garantizar a los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Federal, los tratados internacionales suscritos por México en la materia y la Constitución del Estado.

Derecho a la propiedad urbana: Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución del Estado y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.

Derecho a una ciudad inteligente: Promover la adecuación a la ciudad correspondiente a las necesidades de los habitantes, donde el espacio natural y antrópico comulguen en una visión de sinergia y optimización de recursos, con el aporte de las mejores prácticas de producción, eficiencia y aplicación de tecnología limpia, así como garantizar las mejores condiciones de crecimiento para asegurar que disfruten de una ciudad compacta, conectada, caminable y cómoda que acerque la gestión al ciudadano.

Desarrollo sostenible: Promover el desarrollo sostenible, satisfaciendo las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, basado en factores como la economía, sociedad y medio ambiente para mejor la calidad de vida de los guerrerenses.

Desarrollo metropolitano: El proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios en zonas metropolitanas, que por su población, extensión y complejidad, participen en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones.

Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

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

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

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

Edificación: a las Construcciones sobre un predio.

Elemento: Inmueble, mobiliario o espacio en el edificio o espacio que está delimitado físicamente, se le ubica en forma aislada o dentro de un conjunto y, principalmente, se establece una relación de intercambio entre el prestador del servicio y el usuario del inmueble.

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

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

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

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

Especializado: Clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento que combina varios servicios del mismo sector o de distintos sectores, contiene varios elementos y los servicios prestados son de alta complejidad o particularidad.

Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero.

Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas y lotes que requiera de trazo de vialidades públicas y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.

Fundación: La acción de establecer un asentamiento humano.

Fusión: La autorización por parte del ayuntamiento, para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar un solo predio, en un centro de población.

Gestión integral de riesgos: El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de

resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.

Imagen urbana: El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, que den una visión general o parcial de sus características.

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

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.

Instituto Municipal de Planeación: Organismo público descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado y operado en los municipios con un rango de población igual o mayor a cien mil habitantes, cuyo objetivo es contribuir a la planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio.

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

Inmueble: al terreno y construcciones que en él se encuentran.

Instituto: El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero.

Intermedio: clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento con complejidad y características mixtas que pueden combinar o no más de un elemento y prestan servicios que requieren un mayor grado de especialidad. Puede presentar mezclas con usos del suelo de bajo impacto.

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

Ley Orgánica: a la Ley Orgánica de los Municipios.

Medidas de seguridad: Las acciones encaminadas a evitar los daños que puedan causar a la población las instalaciones, construcciones, obras y acciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos y los programas de desarrollo urbano.

Mejoramiento: La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.

Mobiliario Urbano: son todos aquellos elementos colocados en la vía pública que brindan un servicio específico, como botes de basura, buzón de correos, caseta telefónica, parada de autobuses, etc.

Mojonera: Pequeña edificación con que se señalan los límites de una superficie.

Movilidad: La capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.

Nomenclatura: es el acto de determinar un nombre a calles, andadores y edificaciones.

NOM: Norma Oficial Mexicana.

Normas: a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Estado de Guerrero.

NAMO: Nivel de Aguas Máximas Ordinarias, máximo nivel con que se puede operar la presa para satisfacer las demandas, puede ser agua potable, generación de energía y/o riego; cuando el vertedor de excedencias no es controlado por compuertas, el NAMO coincide con su cresta o punto más alto del vertedor. En el caso de que la descarga por el vertedor está controlada, el NAMO puede estar por arriba de la cresta e incluso puede cambiar a lo largo del año. Así, en épocas de estiaje es posible fijar un NAMO mayor que en épocas de lluvias, pues la probabilidad de que se presente una avenida en la primera época es menor que la segunda. El volumen que se almacena entre el NAMO y el NAMINO se le llama volumen útil y es con el que se satisface la demanda de agua.

NAME: Nivel de Aguas Máximas Extraordinarias, es el nivel más alto que debe alcanzar el agua en la presa, bajo cualquier condición. El volumen que queda entre ese nivel y el NAMO, se le conoce como super almacenamiento y su objetivo es controlar las avenidas que se presentan ante la presencia de algún evento hidrometereológico que tenga influencia en la cuenca de aportación de dicha presa. El espacio que queda entre el NAME y la máxima elevación de la cortina (corona) se denomina bordo libre y está destinado a contener el oleaje y la marea producidos por el viento.

Obras de encauzamiento o limitación: Construcciones que son parte integrante de los cauces y vasos correspondientes y de la zona federal y zona de protección respectiva por lo que están sujetas al dominio público de la Federación.

Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

Participación democrática y transparencia: Proteger el derecho de las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio; para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia.

Patrimonio histórico, cultural y natural: Los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.

Planeación del ordenamiento territorial: El proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuesto, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial.

Plan Municipal: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Eduardo Neri del Estado de Guerrero.

Predio: al terreno sin construcción.

Prevención de desastres urbanos: El conjunto de estudios y acciones encaminados a mitigar los efectos que por la presencia de un riesgo urbano de origen natural o artificial, pueda afectar a las comunidades de un centro de población.

Productividad y eficiencia: Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje de crecimiento económico a través de la consolidación de redes de vialidad, movilidad, energía, comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos para facilitar la actividad económica.

Protección y progresividad del espacio público: Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a la convivencia, recreación, seguridad ciudadana y vida sana, que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

Provisiones: Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

Reducción de riesgos de desastres: Los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población, la propiedad y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente.

Relotificación: es la modificación total o parcial de la lotificación autorizada para un fraccionamiento sin cambiar la clasificación de este.

Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.

Resiliencia: La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.

Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: Propiciar y fortalecer a las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objeto proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

Riberas o zonas federales: las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional. La amplitud de la ribera o zonas federales se reducirá a cinco metros, en los cauces cuya anchura sea de cinco metros o menor.

Riesgo: Daños o pérdidas probables sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador.

Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial.

Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente concesionadas para satisfacer las necesidades colectivas en los centros de población.

Sistema de Equipamiento: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario que conforman los sectores de prestación de servicios públicos y privados considerados en la presente Norma Oficial Mexicana.

Sistema Estatal Territorial: El que delimita las regiones y a los sistemas urbanos rurales que las integran y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales.

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

Subdivisión: es la participación o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

Subsistema de Equipamiento: Agrupación de elementos que tienen funciones y prestan servicios similares, se apoyan o complementan entre sí de acuerdo con su nivel de especialidad, y orgánicamente forman parte del mismo sector de servicios.

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

Sustentabilidad ambiental: Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

Terrenos descubiertos: Aquellos que derivado de la limitación o desecamiento parcial o total de un vaso de propiedad nacional son descubiertos y continúan siendo parte del dominio público de la nación.

Terrenos ganados: Aquellos que pasan al dominio de la Federación como consecuencia del encauzamiento por medios artificiales de una corriente o resultado de una divagación natural del río.

Tianguis: Son establecimientos con instalaciones provisionales ubicados generalmente en lugares fijos, de preferencia en áreas pavimentadas que cuenten con servicios públicos de agua, drenaje y electricidad; a ellos concurren pequeños

productores y comerciantes detallistas, a vender al consumidor final productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar, entre otros.

Tiendas ancla o subancla: Establecimientos comerciales, como tiendas departamentales, de autoservicio, conjuntos de cine, etc., que derivado de su localización, atraen personas cuyos viajes programados tienen ese destino.

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

Zona de protección: la faja de terreno inmediata a las presas, estructuras hidráulicas e instalaciones conexas, en la extensión que en cada caso fije la Secretaría, para su protección y adecuada operación, conservación y vigilancia.

Zona metropolitana: Los centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal.

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.

Zonificación primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

Zonificación Secundaria: La determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

Bibliografía

A

Acuerdo de colaboración para la generación de instrumentos de planeación en el marco del sistema de planeación territorial, desarrollo urbano y metropolitano del Estado de Guerrero que celebran por una parte el Gobierno Libre y Soberano de Guerrero y por la otra, los 21 presidentes municipales que integran el mencionado sistema. Periódico Oficial del Estado de Guerrero 19/05/2023. Edición No. 40. Año CIV. Disponible en versión electrónica en internet: https://periodicooficial.guerrero.gob.mx/wp-content/uploads/2023/05/Periodico-040-19-Mayo-2023.pdf

Arqzone. (s.f.). Construcción. Que significa CAS, COS Y CUS en Arquitectura y construcción. México: Arqzone. *Disponible en versión electrónica en internet: https://arqzon.com.mx/2022/08/13/que-significa-cas-cos-y-cus-en-arquitectura-y-construccion/*

B

Blanco, J. L. (2006). *Escenarios de competitividad.* University of Texas: CIATEC. David, F. R. (2003). Conceptos de administración estratégica. México: Pearson Educación. Mikdos, T.

Boroushaki, S. and Malczewski, J. (2008) *Implementing an Extension of the Analytical Hierarchy Process Using Ordered Weighted Averaging Operators with Fuzzy Quantifiers in ArcGIS.* Computers & Geosciences. Elsevier. Disponible en versión electrónica: https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0098300407001471?via%3Dihub

C

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2024). *Código Civil Federal.* México: DOF 26/04, 14/07, 3 y 31/08/28. Última reforma: 17/01/2024. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CCF.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2024). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que Reforma la de 5 de Febrero de 1857.* México: DOF 05/02/1917. Última reforma: 22/03/2024. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, GIZ, SDSN y POLEA (2020). *Estrategia Legislativa para la Agenda 2030.* México: Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, Agencia de Cooperación Alemana, Soluciones para el desarrollo sostenible, Política y Legislación Ambiental. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/573730/Estrategia_Legislativa_para_la_Agenda_2030_VF_comp.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley Agraria.* México: DOF 26/02/1992. Última reforma: 25/04/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAgra.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley de Aguas Nacionales.* México: DOF 01/12/1992. Última reforma: 08/05/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAN.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2024). *Ley de Coordinación Fiscal.* México: DOF 27/12/1978. Última reforma: 03/01/2024. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LCF.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2022). *Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores.* México: DOF 25/06/2002. Última reforma: 10/05/2022. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LDPAM.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2015). *Ley de Planeación.* México: DOF 05/01/1983. Última reforma: 06/05/2015. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LPlan.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2019). *Ley de Vivienda.* Congreso de la Unión. México: DOF 27/06/2006. Última reforma: 14/05/2019. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica.* México: DOF 01/12/2023. Última reforma: 01/12/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LSNIEG.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley Federal de Protección del Patrimonio Cultural de los Pueblos y Comunidades Indígenas y Afromexicanas*. México: DOF 17/01/2022. Última reforma: 29/11/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPPCPCIA.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley Federal de Responsabilidad Ambiental*. México: DOF: 07/06/2013. Última reforma: 07/06/2013. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFRA_200521.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley Federal Para Prevenir y Eliminar la Discriminación*. México: DOF 11/06/2003. Última reforma: 19/01/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPED.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2018). *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos*. México: DOF 6/05/1972. Última reforma: 16/02/2018. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131_160218.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2021). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México: DOF 28/11/2016. Última reforma: 01/06/2021. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley General de Bienes Nacionales*. México: DOF: 03/05/2023. Última reforma: 03/05/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGBN.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley General de Cambio Climático. Congreso de la Unión*. México: DOF 06/06/2012. Última reforma: 15/11/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGCC.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2024). *Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*. México: DOF 28/01/1988. Última reforma: 24/01/2024. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley General de Prevención y Gestión Integral de los Residuos. Congreso de la Unión*. México: DOF 08/10/2003. Última reforma: 08/05/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGPGIR.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley General de Protección Civil. Congreso de la Unión*. México: DOF 06/06/2012. Última reforma: 21/12/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGPC.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley General de Movilidad y Seguridad Vial. Congreso de la Unión*. México: DOF 17/05/2022. Última reforma: 29/12/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGMSV.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2022). *Ley General para la Igualdad entre Mujeres y Hombres*. México: DOF 02/08/2006. Última reforma: 21/10/2022. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGIMH.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad*. México: DOF 30/05/2012. Última reforma: 06/01/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGIPD.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los residuos*. México: DOF 08-10-2003. Última reforma: 08/05/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGPGIR.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2023). *Ley de Minería*. México: 26/06/1992. Última reforma: 08/05/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LMin.pdf

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2022). *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*. México: DOF 29/12/1976. Última reforma: 01/12/2023. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LOAPF.pdf

CEPAL. (2018). *Acuerdo de Escazú*. Comisión Económica para América Latina y El Caribe: CEPAL. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.cepal.org/es/acuerdodeescazu

CEPCEG. (2007). *Atlas Estatal de Riesgos*. Coordinación Estatal de Protección Civil del Estado de Guerrero. México: CEPCEG. Disponible en versión electrónica: https://rmgir.proyectomesoamerica.org/PDFAtlasEstatales/GUERRERO_2005.pdf

CENAPRED. (2023). *Atlas Nacional de Riesgos*. Centro Nacional de Prevención de Desastres. Centro Nacional de Prevención de Desastres. México: CENAPRED. DOF: 08/07/2023. Disponible en versión electrónica: http://www.atlasnacionalderiesgos.gob.mx

CONAGUA. (2021). *Programa Hídrico Regional 2021-2024 Región Hidrológico Administrativa V Pacífico Sur*. México: Comisión Nacional del Agua. Disponible en versión electrónica: https://files.conagua.gob.mx/conagua/generico/PNH/PHR_2021-2024_RHA_V_Pacifico_Sur.pdf

CONAGUA. (2024). *Programa Nacional Hídrico 2020-2024*. Comisión Nacional del Agua, México: CONAGUA. DOF: 30/12/2020. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/642632/PNH_2020-2024__ptimo.pdf

CONAPO. (2019). *Proyecciones de la Población de México y de las Entidades Federativas, 2020-2070*. Consejo Nacional de Población. México: CONAPO. Disponible en versión electrónica: https://datos.gob.mx/busca/dataset/proyecciones-de-la-poblacion-de-mexico-y-de-las-entidades-federativas-2020-2070

CONEVAL. (2014). *Medición de la pobreza. Pobreza México. Resultados de pobreza en México 2022*. Consejo Nacional de Evaluacion de la Politica de Desarrollo Social. México: CONEVAL. Disponible en versión electrónica: https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza_2022.aspx

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2022). *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero. Guerrero*: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero. 3-10-17/11/1917 y S/01/1918. Última reforma: Edición No. 40. 20/05/2022. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/CONSTITUCION-GUERRERO-15-06-2022.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2016). *Ley de Aguas para el Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 574*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 01. 03/01/2003. Última reforma: No. 65. 12/06/2016. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-AGUAS-PARA-EL-ESTADO-LIBRE-Y-SOBERANO-DE-GUERRERO-574-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2017). *Ley de Fomento Económico, Inversión y Desarrollo del Estado de Guerrero Número 487*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado No. 50. 21/06/2002. Última reforma: No. 33. 25/04/2017. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-FOMENTO-ECONOMICO-INVERSION-Y-DESARROLLO-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-487-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2016). *Ley de Obras Públicas y sus Servicios del Estado de Guerrero Numero 266*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 61. 23/07/2004. Última reforma: 04/11/2016. Disponible en versión electrónica en internet: http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/GUERRERO/Leyes/GROLEY25.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2004). *Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 102. 14/12/2004. Disponible en versión electrónica en internet: http://www.ordenjuridico.gob.mx/Estatal/GUERRERO/Leyes/GROLEY44.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2012). *Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 102. 13/12/2002. Última reforma: No. 19. 06/03/2012. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-PROPIEDAD-EN-CONDOMINIO-PARA-EL-ESTADO-DE-GUERRERO-557-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2018). *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 70. Alcance II. 31/08/2018. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-ASENTAMIENTOS-HUMANOS-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL-Y-DESARROLLO-URBANO-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-790-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2021). *Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero Número 08*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 85. Alcance II. 23/10/2015. Última reforma: No. 139. 14/05/2021. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/organicas/ARCHI/LEY-ORGANICA-DE-LA-ADMINISTRACION-PUBLICA-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-08-2021-05-27.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2022). *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 2. 05/01/1990. Última reforma: No. 50. 24/06/2022. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/organicas/ARCHI/LEY-ORGANICA-DEL-MUNICIPIO-LIBRE-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-0-2022-06-28.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2017). *Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 33. Alcance I. 25/04/2017. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-PARA-LA-PROTECCION-DEL-PATRIMONIO-CULTURAL-Y-NATURAL-DEL-ESTADO-Y-LOS-MUNICIPIOS-DE-GUERRERO-444-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2017). *Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 90. 11/11/2014. Última reforma: No. 29. 11/04/2017. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/61/attachments/article/149/LEY%20NO.%20494%20DE%20FOMENTO%20Y%20DESARROLLO%20%20%20TURISTICO%20PARA%20EDO.%20Y%20MPIOS.%20(30-JUL-14)%20(OK%2020OCT14).pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2018). *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 70. Alcance II. 31/06/2018. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-ASENTAMIENTOS-HUMANOS-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL-Y-DESARROLLO-URBANO-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-790-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2008). *Ley Número 877 de Expropiación para el Estado de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 105. 30/12/2008. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DE-EXPROPIACION-PARA-EL-ESTADO-DE-GUERRERO-877-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2019). *Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 18. 03/03/2009. Última reforma: No. 27. Alcance I. 02/04/2019. Disponible en versión electrónica en internet: https://congresogro.gob.mx/legislacion/ordinarias/ARCHI/LEY-DEL-EQUILIBRIO-ECOLOGICO-Y-LA-PROTECCION-AL-AMBIENTE-DEL-ESTADO-DE-GUERRERO-878-2021-03-10.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (1994). *Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 37. Alcance I. 10/04/1994. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.guerrero.gob.mx/wp-content/uploads/2021/12/guerrero-reglamento-construccion-estatal-guerrero-19942.pdf

Congreso Constitucional del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (1994). *Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero*. Guerrero: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 38. 13/05/1994. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.guerrero.gob.mx/wp-content/uploads/2021/12/reglamento-sobre-fraccionamientos-de-terrenos-para-los-municipios-del-estado-de-guerrero.pdf

427

D

Decreto Número 31. 27/12/1979. Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Guerrero: Periódico Oficial del Estado de Guerrero. Número I. Tomo II. 2/01/1980.

Decreto Número 181 por el que se aprueba el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027, Gobierno del Estado de Guerrero. Guerrero: Periódico Oficial del Estado de Guerrero 22/06/2022. Edición extraordinaria. Año CIII. Disponible en versión electrónica en internet: https://periodicooficial.guerrero.gob.mx/wp-content/uploads/2022/06/Periodico-004-Junio-22-2022-Extraordinaria_compressed.pdf

I

INEGI. (1930). *Quinto Censo de Población 1930*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1930/

INEGI. (1940). *Sexto Censo de Población 1940*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1940/

INEGI. (1950). *Séptimo Censo General de Población 1950*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1950/

INEGI. (1960). *VIII Censo General de Población 1960*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1960/

INEGI. (1970). *IX Censo General de Población 1970*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1970/

INEGI. (1980). *X Censo General de Población y Vivienda 1980*. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1980/

INEGI. (1990). *Censo de Población y Vivienda 1990. Principales resultados del Censo de Población y Vivienda 1990.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1990/

INEGI. (1995). *Conteo de Población y Vivienda 1995.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/1995/

INEGI. (2000). *Censo de Población y Vivienda 2000. Principales resultados del Censo de Población y Vivienda 2000.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2000/

INEGI. (2005). *Conteo de Población y Vivienda 2005.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2005/

INEGI. (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010. Principales resultados del Censo de Población y Vivienda 2010.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2010/

INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020. Principales resultados del Censo de Población y Vivienda 2020.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825198060.pdf

INEGI. (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/

INEGI. (2020). *Censo Económico 2019.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/programas/ce/2019/

INEGI. (2020). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx

INEGI. (2020). *Marco Geoestadístico.* México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463807469

INEGI. (2020). *Principales resultados por localidad (ITER) 2020.* Instituto Nacional de Estadística y Geografía. México: INEGI. Disponible en versión electrónica: https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=9

INSUS. (2020). *Política Nacional de Suelo.* Instituto Nacional de Suelo Sustentable. México: INSUS. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/insus/documentos/politica-nacional-de-suelo

J

JOP, GIZ y BMZ. (2019). *Estrategia Nacional para la implementación de la Agenda 2030 en México.* Jefatura de la Oficina de la Presidencia de la República; JOP, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit; GIZ GmbH y Ministerio Federal de Cooperación Económica y Desarrollo de Alemania; BMZ. México: JOP, GIZ y BMZ. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.gob.mx/agenda2030/documentos/estrategia-nacional-de-la-implementacion-de-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible-en-mexico

K

Ignacio Kunz Bolaños et al. (1996). *Cambios en la estructura jerárquica del sistema nacional de asentamientos de México.* México: El Colegio de México. Disponible en versión electrónica en internet: https://estudiosdemograficosyurbanos.colmex.mx/index.php/edu/article/view/966/959

Kunz, Ignacio y Gerardo González. (2022). *Instrumentos de Financiamiento Urbano Sustentable desde la Gestión Municipal y Metropolitana.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU.

L

Laboratorio de Energía, Medio Ambiente y Arquitectura UNISON. (s.f.). *Evaluación Térmica de la Envolvente Arquitectónica*. Disponible en versión electrónica: http://www.enerhabitat.unam.mx/Cie2/

O

ONU. (2016). *Acuerdo de París*. Organización de las Naciones Unidas. ONU. Disponible en versión electrónica: https://unfccc.int/es/acerca-de-las-ndc/el-acuerdo-de-paris#:~:text=El%20Acuerdo%20de%20Paris%20es,4%20de%20noviembre%20de%202016.

ONU. (1992). *Convenio sobre la Diversidad Biológica, instrumento internacional clave para un desarrollo sostenible*. Organización de las Naciones Unidas. ONU. Disponible en versión electrónica: https://www.un.org/es/observances/biodiversity-day/convention

ONU. (2016). *Agenda para la Humanidad*. Cumbre Humanitaria Mundial. Estambul: ONU. Disponible en versión electrónica: https://www.un.org/es/conf/whs/

ONU. (2016). *La Declaración Universal de los Derechos Humanos*. Organización de las Naciones Unidas. ONU. Disponible en versión electrónica: https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights

ONU. (1948). *La Nueva Agenda Urbana*. Organización de las Naciones Unidas: ONU. Disponible en versión electrónica: https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights

ONU. (2015). *Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030*. Organización de las Naciones Unidas. ONU. Disponible en versión electrónica: https://unfccc.int/es/acerca-de-las-ndc/el-acuerdo-de-paris#:~:text=El%20Acuerdo%20de%20Paris%20es,4%20de%20noviembre%20de%202016.

ONU. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos*. Organización de las Naciones Unidas: ONU. Disponible en versión electrónica: https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-civil-and-political-rights

ONU. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. Organización de las Naciones Unidas. ONU. Disponible en versión electrónica: https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

ONU. (2015). *Transformando nuestro mundo: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Organización de las Naciones Unidas. ONU. Disponible en versión electrónica: https://www.ohchr.org/sites/default/files/cescr_SP.pdf

P

Presidencia de la República. (2019). *Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024*. México: Presidencia de la República. DOF: 12/07/2019. Disponible en versión electrónica: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019#gsc.tab=0

R

RAN. (2023). *Registro Agrario Nacional*. México: RAN. Disponible en versión electrónica: https://datos.gob.mx/busca/dataset?q=RAN&page=2

S

SADER. (2023). *Sistema de Información Agroalimentaria de Consulta (SIACON)*. Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural. México: SADER. Disponible en versión electrónica: https://nube.siap.gob.mx/index.php/s/oi2ukvy4dVX6DOI?utm_source=NUBE

SADER. (2023). *Servicio de Información Agroalimentaria y Pesquera (SIAP)*. Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural. México: SADER. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/siap

SC. (s.f.). *Sistema de Información Cultural (SIC)*. Secretaría de Cultura. México: SC. Disponible en versión electrónica: https://sic.cultura.gob.mx.

SE. (2013). Norma mexicana. NMX-AA-164-SCFI-2013. *Edificación sustentable - criterios y requerimientos ambientales mínimos. Secretaría de Economía. México:* Disponible en versión electrónica: https://biblioteca.semarnat.gob.mx/janium/Documentos/Ciga/agenda/DOFsr/DO3156.pdf

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero. (2022). *Contexto del estado de Guerrero.* Guerrero: Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero. Disponible en versión electrónica en internet: https://seed.guerrero.gob.mx/wp-content/uploads/2024/01/Contexto-del-Estado-de-Guerrero-GOB-2022-2027.pdf

SEDATU. (2021). *Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2024.* DOF: 09/04/2021. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.dof.gob.mx/2021/SEDATU/SEDATU_090421.pdf

SEDATU. (2022). *Instrumentos para el financiamiento de la ciudad. Manual para su gestión.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU y Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/855431/2023_Instrumentos_para_el_financiamiento_de_la_ciudad_ok.pdf

SEDATU. (2022). *Lineamientos simplificados. Programa Municipal de Desarrollo Urbano PMDU Edición 2022.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. Disponible en versión electrónica: https://mimexicolate.gob.mx/wp-content/uploads/2022/04/Of-V.511.DGDUSV.0695.2022-Lineamientos-simplificados.pdf

SEDATU. (2023). *Lineamientos simplificados. Programa Municipal de Desarrollo Urbano PMDU Edición 2023.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. Disponible en versión electrónica: https://mimexicolate.gob.mx/wp-content/uploads/2023/06/Anexo-3.-Of-.V.511.DGDUSV.1763.2023-Lineamientos-Simplificados-2023.pdf

SEDATU y BID. (2024). *Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y Banco Interamericano de Desarrollo. México: SEDATU y BID. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/509173/Manual_de_calles_2019.pdf

SEDATU. (2024). *Metrópolis de México 2020.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (ed. 2024) México: SEDATU. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.gob.mx/sedatu/documentos/metropolis-de-mexico-2020?state=published

SEDATU. (2021). *Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021. Espacios públicos en los asentamientos humanos. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. DOF 22/02/2022. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5643417&fecha=22/02/2022#gsc.tab=0

SEDATU. (2022). *Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. DOF 23/08/2022. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwiSsOCVz8-FAxVBIEQIHU2hD7QQFnoECBQQAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.dof.gob.mx%2Fnota_to_doc.php%3Fcodnota%3D5662152&usg=AOvVaw0yndcEKSQ2qk33ePB9jKNF&opi=89978449

SEDATU. (2021). *Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024.* DOF: 02/06/2021. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643102/PNOTDU_VERSION_FINAL_28.05.2021-comprimido.pdf

SEDATU. (2022). *Programa Nacional de Vivienda.* DOF: 04/06/2021. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. Disponible en versión electrónica en internet: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/513675/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf

SEDATU. (2022). *Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. México: SEDATU. DOF: 26/06/2020. Disponible en versión electrónica en internet: https://sistemas.sedatu.gob.mx/repositorio/s/TWazsOxATOOz-ObzKkxd3w

SEDATU. (2014). *Regionalización Funcional de México. Metodología.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano México: SEDATU. Disponible en versión electrónica en internet: https://gaia.inegi.org.mx/mdm6/metadatos/SEDATU_Regionalizacion_Funcional_libro_completo.pdf

SEDATU y SEGOB. (2018). *Sistema Urbano Nacional 2018.* Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano y Secretaría de Gobernación. México: SEDATU y SEGOB. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/400771/SUN_2018.pdf

SEMARNAT. (2004). *NOM-083-SEMARNAT-2003. NORMA Oficial Mexicana NOM-083-SEMARNAT-2003, Especificaciones de protección ambiental para la selección del sitio, diseño, construcción, operación, monitoreo, clausura y obras*

complementarias de un sitio de disposición final de residuos sólidos urbanos y de manejo especial. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. México: SEMARNAT. Disponible en versión electrónica: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=658648&fecha=20/10/2004#gsc.tab=0

SEMARNAT. (2012). *Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio*. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. México: SEMARNAT. DOF: 07/09/2012. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/semarnat/acciones-y-programas/programa-de-ordenamiento-ecologico-general-del-territorio-poetg

SEMARNAT. *(2009). Programa Especial de Cambio Climático 2021-2024*. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. México: SEMARNAT. DOF: 08/11/2021. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/semarnat/documentos/programa-especial-de-cambio-climatico-2021-2024

SEMARNAT. *(2009). Programa Nacional de Prevención y Gestión Integral de los Residuos 2009-2012*. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. México: SEMARNAT. DOF: 02/10/2009. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/187438/pnpgir_2009-2012.pdf

SEMARNAT. (s.f.). *Atlas de Vulnerabilidad ante el Cambio Climático*. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. México: SEMARNAT. Disponible en versión electrónica: https://www.youtube.com/watch?v=vlEHe60HlyE

SEMAREN. (2009). *Programa Estatal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos de Guerrero*. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. México: SEMAREN. Disponible en versión electrónica: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/187458/Guerrero.pdf

SEDESOL. (1991). *Sistema Normativo de Equipamiento Urbano*. Secretaría de Desarrollo Social. México: SEDESOL. Disponible en versión electrónica: https://aducarte.weebly.com/uploads/5/1/2/7/5127290/estructura.pdf

SEP. (s.f.). *Sistema de Información y Gestión Educativa (SIGED)*. Secretaría de Educación Pública. México: SEP. Disponible en versión electrónica: https://siged.sep.gob.mx/SIGED/

SS. (s.f.). *Inventario Institucional de Datos de SALUD*. Secretaría de Salud. México: SS. Disponible en versión electrónica: https://datos.gob.mx/busca/dataset/inventario-institucional-de-datos-de-salud

Sociedad Mexicana de Normalización y Certificación, S.C. (NORMEX, S.C.). (2005). *NMX-ES-001-NORMEX-2005. Energía solar-evaluación térmica de sistemas solares para calentamiento de agua - método de prueba*. México: DOF 15/08/2005. Disponible en versión electrónica: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=2088922&fecha=15/08/2005#gsc.tab=0

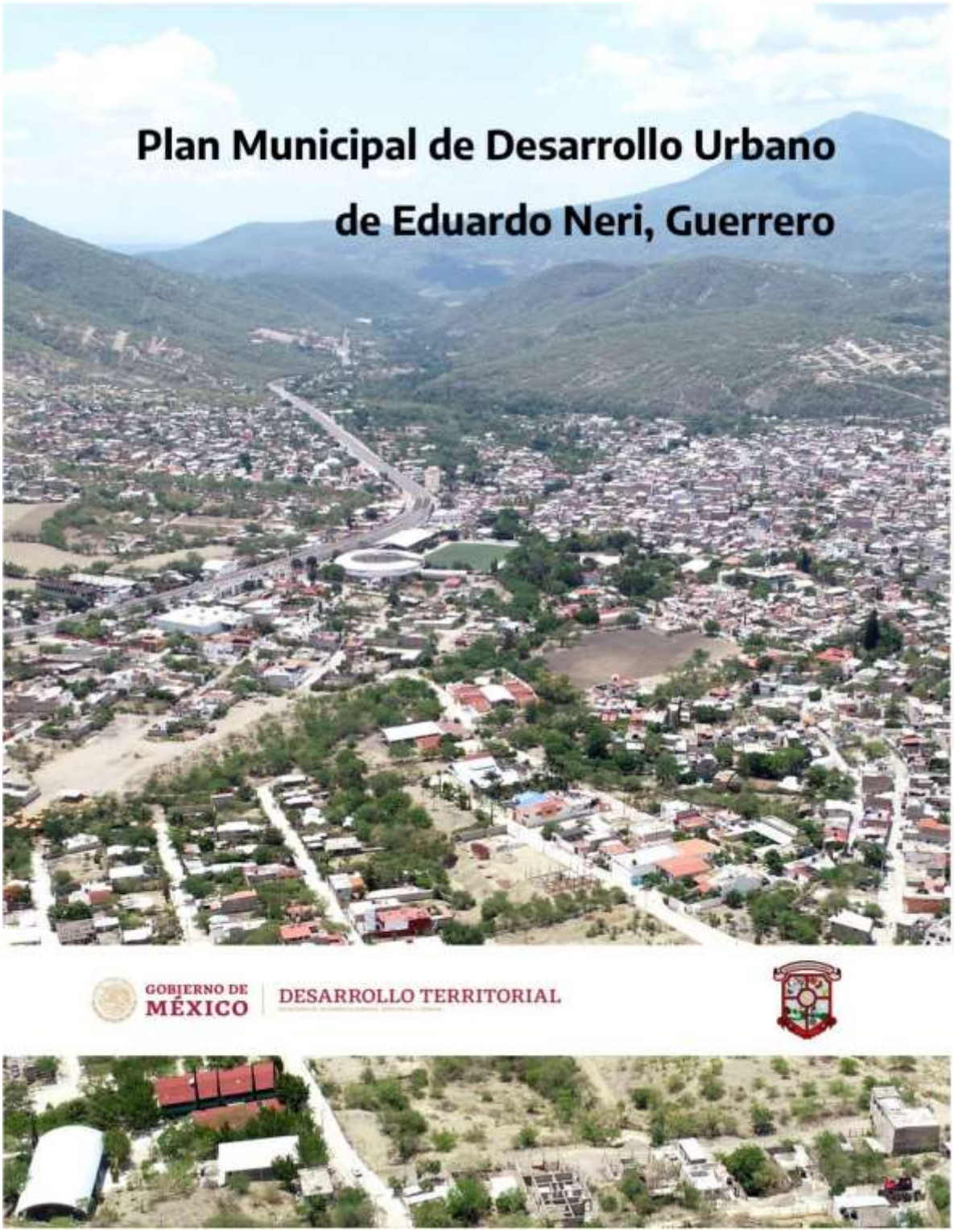
Sociedad Mexicana de Normalización y Certificación, S.C. (NORMEX, S.C.). (2007). *NMX-ES-003- NORMEX-2007. Energía solar-Requerimientos mínimos para la instalación de sistemas solares térmicos, para calentamiento de agua*. México: DOF 22/09/2008.

Sociedad Mexicana de Normalización y Certificación, S.C. (NORMEX, S.C.). (2010). *NMX-ES-004-NORMEX-2010. Energía solar-evaluación térmica de sistemas solares para calentamiento de agua - método de prueba*. México: DOF 12/04/2010. Disponible en versión electrónica: https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5138268&fecha=12/04/2010#gsc.tab=0

Z

Ziccardi, Alicia. (2008). *Pobreza y exclusión social en las ciudades del siglo XXI*. Bogotá: CLACSO. Siglo del Hombre. Disponible en versión electrónica: https://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/clacso-crop/20120621115414/02zicca2.pdf

433 **Reglamento y Normas Complementarias**


Plan Municipal de Desarrollo Urbano
de Eduardo Neri, Guerrero
GOBIERNO DE
MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL

435

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero

GOBIERNO DE MÉXICO | DESARROLLO TERRITORIAL

CALLE CUAUHTÉMOC S/N COL. CENTRO C.P. 40180
ZUMPANGO DEL RÍO, GUERRERO.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero 2024

Secretaría de Desarrollo, Agrario, Territorial y Urbano

Román Guillermo Meyer Falcón
Titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
Daniel Octavio Fajardo Ortiz
Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda
Álvaro Lomelí Covarrubias
Coordinador General de Desarrollo Metropolitano y Movilidad
Luis Alberto Paz Gálvez
Director General de Desarrollo Urbano, Suelo y Vivienda
Edgar Rodrigo Buenrostro Salazar
Director de Operación Urbana

Gobierno del Estado de Guerrero

Evelyn Cecia Salgado Pineda
Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero
Anacleta López Vega
Encargada de la Secretaría General de Gobierno

Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Irene Jiménez Montiel
Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial
Francisco Javier Romero Pérez
Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial
Jovita Sebastián Saldaña
Directora General de Desarrollo Urbano Estatal

Ayuntamiento de Eduardo Neri

Sara Salinas Bravo
Presidenta Municipal de Eduardo Neri
José Luis Rendón Castañon
Síndico Procurador
Jorge Antonio Salgado Martínez
Secretario General
Armando Serrano Moreno
Director de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Eduardo Neri, Guerrero
Instrumento aprobado en Sesión Ordinaria del 17 de abril de 2024, en la ciudad de Zumpango del Río, Guerrero.

El presente Programa contó con recursos de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial Urbano para su desarrollo, el cual fue elaborado por Organización PPI Proyectos y Planeación Integral, S.A. de C.V.

Fotografía de portada: Vista panorámica de la ciudad de Zumpango del Río, Guerrero, 2024.
Fotografía tomada por Gustavo Rodríguez Gallegos.

Abril de 2024

Ayuntamiento de Eduardo Neri, Guerrero
Av. Bicentenario s/nm Col. Los Arcos,
40180 Zumpango del Río, Guerrero,
(+52) 747 154 0442

Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri

Considerando

1. Los objetivos en el Plan Municipal de Desarrollo de Eduardo Neri, Guerrero, la Administración Municipal se propuso planear y administrar el desarrollo urbano del Municipio acorde a los nuevos lineamientos de la Nueva Agenda Urbana establecida en la Declaratoria sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles, resultado de la Conferencia de las Naciones Unidas Hábitat III sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, efectuada del 17 al 20 de octubre de 2016 en Quito, Ecuador.
2. El nuevo marco legal urbano con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016 y la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, del 31 de agosto de 2018.
3. La participación ciudadana valiosa en la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.
4. Que el Reglamento y las Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero 2024, tienen como objetivo principal instrumentar las determinaciones del Plan y establecer en mayor detalle la normatividad sobre el uso y destino del suelo y la zonificación.
5. Las Normas Complementarias, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de las propiedades, así como, los corresponsables en diseño urbano y arquitectónico en aspectos tales como zonificación primaria y secundaria, usos y destinos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, densidad de vivienda, densidad de población y coeficientes del uso del suelo base y máximo permitido: de ocupación, de intensidad y de absorción del suelo, alturas máximas permitidas, incentivos en corredores urbanos, en la ciudad interior, exterior y periferia.

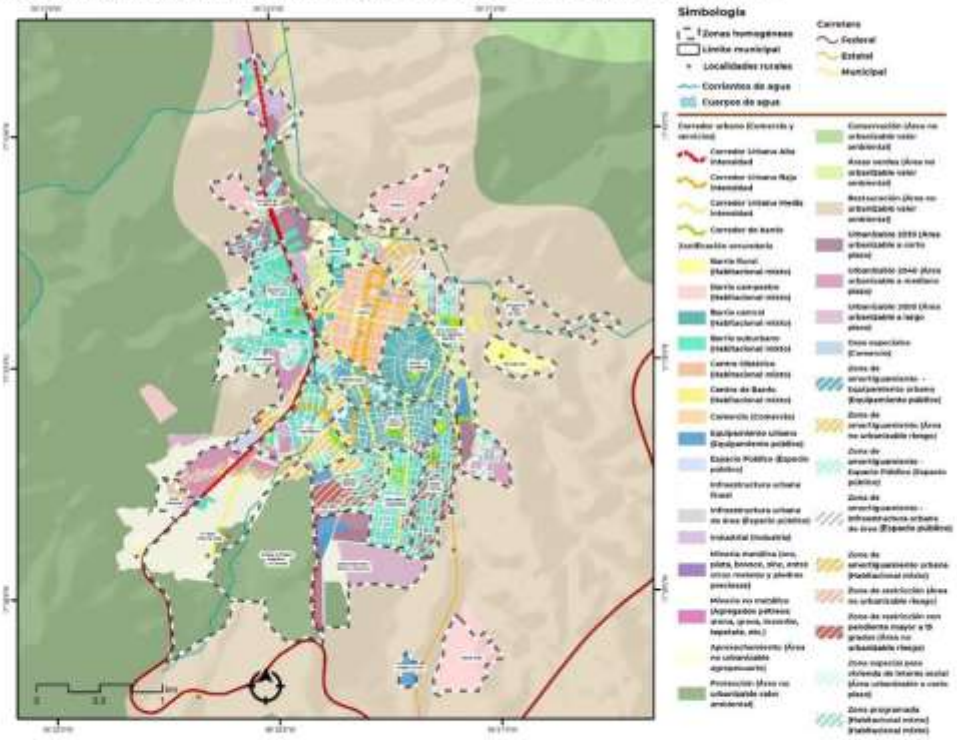
Título 1. Marco de Regulación de la Propiedad

Capítulo 1. El Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal

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

I. Fijar las normas para planear y regular el ordenamiento territorial y el mejoramiento, conservación y crecimiento del Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.
II. Instrumentar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, con la Zonificación en los Usos, Destinos y Reservas del Suelo.
III. Contener los Lineamientos y las Normas mediante las cuales se llevará a cabo la regulación del desarrollo urbano sustentable.

Imagen 14. Instrumentación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero.

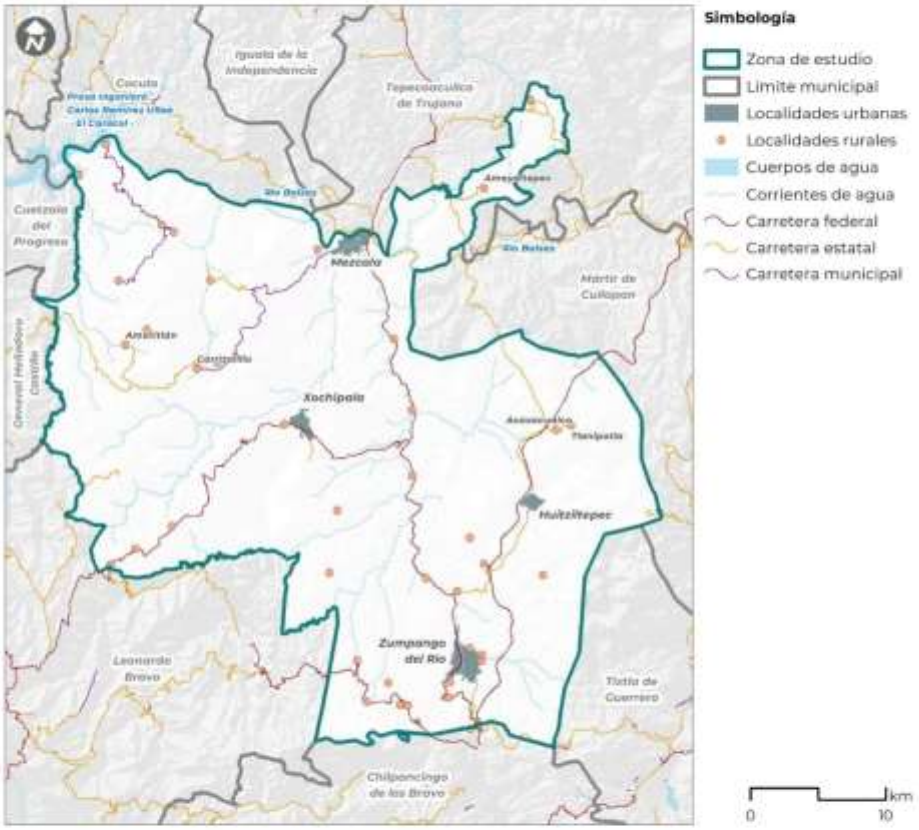


Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 2- La determinación y realización de las acciones urbanísticas de la Administración Pública, las obras que se programen y sobre las que se establezcan los presupuestos, observarán las disposiciones que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, este Reglamento y sus Normas.

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero y de su Reglamento y Normas Complementarias se encuentra enmarcado en el área de todo el territorio del Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Imagen 15. Aplicación en el Territorio Municipal.



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 4. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá y conceptualizará 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. **Accesibilidad universal y movilidad:** Promover una 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.

III. **Altura Máxima**. Es la altura máxima que puede tener las edificaciones considerada desde el desplante en banqueta pública y sin considerar instalaciones o áreas ajardinadas en el techo (roof garden). Para calcular la altura máxima se considerará que el nivel típico de entrepiso es de 3.0m para usos habitacionales y para usos mixtos arriba de planta baja. En planta baja se considerará un entrepiso de 4.0m para usos mixtos y 3.0m para usos habitacionales. Esto no excluye la posibilidad de generar doble altura en un piso determinado, pero siempre se deberá respetar la altura máxima determinada.

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

V. **Área no urbanizable:** Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un manejo sustentable.

VI. **Área Rural.** Corresponde a los asentamientos humanos rurales y su entorno agropecuario, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo rural.

VII. **Área urbanizable:** El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

VIII. **Área urbanizada:** El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

IX. **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.

X. **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;

XI. **Ayuntamiento:** Ayuntamiento Municipal de Eduardo Neri, Guerrero.

XII. **Barrio:** La zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias.

XIII. **Básico:** Clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento con características y complejidad simple y que normalmente se encuentran aislados y solo prestan un servicio.

XIV. **BRT:** Bus Rapid Transport, o autobús de tránsito rápido, es un sistema de transporte masivo sobre ruedas que combina estaciones, vehículos y carriles exclusivos.

XV. **CADROC:** Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.

XVI. **Cauce de una corriente:** el canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que escurran las aguas de las mayores corrientes ordinarias. Cuando las corrientes estén sujetas a desbordamiento, mientras no se construyan obras de encauzamiento, el cauce estará constituido por el canal natural.

XVII. **Centralidad Urbana:** Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas.

XVIII. Centro histórico: 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.

XIX. Centros de población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas, dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

XX. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes o con uso de materiales que permitan la absorción del agua al subsuelo. Para la cuantificación del Coeficiente de Absorción del Suelo, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS.

XXI. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto), se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo se considerará la superficie ocupada por las edificaciones que se desplanten directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo.

XXII. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se refiere a una porción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total, se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Utilización del Suelo se considerará la suma de la superficie de todos los niveles de construcción que se encuentren techados, incluyendo área ajardinadas en techos (roof garden) y terrazas techadas.

XXIII. Coherencia y racionalidad: Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales y estatales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos.

XXIV. Comisión: A la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsable de Obra y Corresponsables.

XXV. Comité Técnico: Al Comité Técnico ciudadano auxiliar del Consejo.

XXVI. CONAGUA: Comisión Nacional del Agua.

XXVII. Consejo: Al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Eduardo Neri, Guerrero.

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

XXIX. Contingencia ambiental: La situación de riesgo derivada de actividades humanas o fenómenos naturales, que puede poner en peligro la integridad de uno o varios ecosistemas.

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

XXXI. Consolidación: Se orienta a incrementar la densidad poblacional y el coeficiente de ocupación del suelo en inmuebles del centro de población, así como fomentar el aprovechamiento de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados, así como el uso eficiente de la infraestructura pública y equipamiento urbano existente.

XXXII. Constancia de Uso de Suelo: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, altura y porcentaje de área libre en razón de su ubicación conforme al Plan Municipal.

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

XXXIV. Constitución Federal: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

XXXV. Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población.

XXXVI. Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM): Es un sistema de coordenadas en el cual el globo terráqueo se divide en 60 zonas, cada una de 6° de longitud; cada zona cuenta con su meridiano central.

XXXVII. Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico: Es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos al diseño urbano y arquitectónico. Profesionista con estudios, conocimientos y experiencia en la práctica del desarrollo urbano.

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

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

XL. CAS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos.
*1. En los usos comerciales, equipamiento y servicios, el CAS aplica a las áreas libres, sin construcción, en planta baja. No aplica si no hay áreas libres.
*2. En el caso de planteles educativos el CAS solo aplica a las áreas circundantes en edificios tales como circulaciones, plazuelas, patios y similares.

XLI. COS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

XLII. CUS BASE. Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.

XLIII. CUS MÁXIMO. Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.

XLIV. Declaratoria: El acto administrativo por el cual la autoridad competente en razón del interés social y en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes de la materia, determina las áreas o predios que serán utilizadas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como los fines públicos o particulares a los que se prevean o puedan dedicarse dichas áreas o predios conforme a lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano de los cuales deriva.

XLV. Densidad de Vivienda: Es la relación entre el número de unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea urbanizada en dicho sector. Puede ser considerada como densidad bruta o neta de acuerdo con la superficie de terreno considerada, la superficie urbanizada total, o únicamente la destinada a vivienda.

XLVI. Densificación: La acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.

XLVII. Derecho a la ciudad: Garantizar a los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Federal, los tratados internacionales suscritos por México en la materia y la Constitución del Estado.

XLVIII. Derecho a la propiedad urbana: Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución del Estado y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.

XLIX. Derecho a una ciudad inteligente: Promover la adecuación a la ciudad correspondiente a las necesidades de los habitantes, donde el espacio natural y antrópico comulguen en una visión de sinergia y optimización de recursos, con el aporte de las mejores prácticas de producción, eficiencia y aplicación de tecnología limpia, así como garantizar las mejores condiciones de crecimiento para asegurar que disfruten de una ciudad compacta, conectada, caminable y cómoda que acerque la gestión al ciudadano.

L. Desarrollo metropolitano: El proceso de planeación, regulación, gestión, financiamiento y ejecución de acciones, obras y servicios en zonas metropolitanas que, por su población, extensión y complejidad, participen en forma coordinada los tres órdenes de gobierno de acuerdo a sus atribuciones.

LI. Desarrollo regional: El proceso de crecimiento económico en dos o más centros de población determinados, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

LII. Desarrollo sostenible: Promover el desarrollo sostenible, satisfaciendo las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, basado en factores como la economía, sociedad y medio ambiente para mejor la calidad de vida de los guerrerenses.

LIII. Desarrollo sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, tecnológico, económico, político y social que tiende a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana

en las regiones y centros de población, previendo y garantizando la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades.

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

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

LVI. Dirección: La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

LVII. DRO: Director Responsable de Obra, es la persona física que se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones, del Plan Municipal, su Reglamento y Normas, en las obras para las que otorgue su responsiva.

LVIII. Edificación: a las Construcciones sobre un predio.

LIX. Elemento: Inmueble, mobiliario o espacio en el edificio o espacio que está delimitado físicamente, se le ubica en forma aislada o dentro de un conjunto y, principalmente, se establece una relación de intercambio entre el prestador del servicio y el usuario del inmueble.

LX. EIU: Estudio de Impacto Urbano.

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

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

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

LXIV. Espacio público: Las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. 245

LXV. Especializado: Clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento que combina varios servicios del mismo sector o de distintos sectores, contiene varios elementos y los servicios prestados son de alta complejidad o particularidad.

LXVI. Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero.

LXVII. Factibilidad de Uso de Suelo: El documento oficial por medio del cual se hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un predio determinado.

LXVIII. Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas y lotes que requiera de trazo de vialidades públicas y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.

LXIX. Fundación: La acción de establecer un asentamiento humano.

LXX. Fusión: La autorización por parte del ayuntamiento, para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar un solo predio, en un centro de población.

LXXI. Gestión integral de riesgos: El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción.

LXXII. Imagen urbana: El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, que den una visión general o parcial de sus características.

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

LXXIV. 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.

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

LXXVI. **Inmueble:** al terreno y construcciones que en él se encuentran.

LXXVII. **Inmueble ocupado**, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

LXXVIII. **Inmueble subutilizado,** a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

LXXIX. **Intensidad de Construcción:** La superficie máxima de construcción que puede realizarse en una propiedad y se expresa en número de niveles, número de viviendas o número de cuartos hoteleros.

LXXX. **Instituto:** El Instituto de Vivienda y Suelo Urbano del Estado de Guerrero.

LXXXI. **Instituto Municipal de Planeación:** Organismo público descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creado y operado en los municipios con un rango de población igual o mayor a cien mil habitantes, cuyo objetivo es contribuir a la planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio.

LXXXII. **Intermedio:** clasificación de elementos al interior de un subsistema de equipamiento con complejidad y características mixtas que pueden combinar o no más de un elemento y prestan servicios que requieren un mayor grado de especialidad. Puede presentar mezclas con usos del suelo de bajo impacto.

246

LXXXIII. **Ley:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

LXXXIV. **Ley Estatal:** Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

445

LXXXV. **Ley Orgánica:** a la Ley Orgánica de los Municipios.

LXXXVI. **Ley Orgánica:** a la Ley Orgánica de los Municipios.

LXXXVII. **Matriz de compatibilidad:** A la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, matriz en donde se especifican los usos permitidos, condicionados o prohibidos de las zonificaciones que integran el Plan Municipal.

LXXXVIII. **Lote tipo:** A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.

LXXXIX. **Medidas de seguridad:** Las acciones encaminadas a evitar los daños que puedan causar a la población las instalaciones, construcciones, obras y acciones que se realicen en contravención a lo dispuesto en esta Ley, sus reglamentos y los programas de desarrollo urbano.

XC. **Mejoramiento:** La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.

XCI. **Mobiliario Urbano:** son todos aquellos elementos colocados en la vía pública que brindan un servicio específico, como botes de basura, buzón de correos, caseta telefónica, parada de autobuses, etc.

XCII. **Mojonera:** Pequeña edificación con que se señalan los límites de una superficie.

XCIII. **Movilidad:** La capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.

XCIV. **NAME:** Nivel de Aguas Máximas Extraordinarias, es el nivel más alto que debe alcanzar el agua en la presa, bajo cualquier condición. El volumen que queda entre ese nivel y el NAMO, se le conoce como super almacenamiento y su objetivo es controlar las avenidas que se presentan ante la presencia de algún evento hidrometereológico que tenga influencia en la cuenca de aportación de dicha presa. El espacio que queda entre el NAME y la máxima elevación de la cortina (corona) se denomina bordo libre y está destinado a contener el oleaje y la marea producidos por el viento.

XCV. **NAMO:** Nivel de Aguas Máximas Ordinarias, máximo nivel con que se puede operar la presa para satisfacer las demandas, puede ser agua potable, generación de energía y/o riego; cuando el vertedor de excedencias no es controlado por compuertas, el NAMO coincide con su cresta o punto más alto del vertedor. En el caso de que la

descarga por el vertedor está controlada, el NAMO puede estar por arriba de la cresta e incluso puede cambiar a lo largo del año. Así, en épocas de estiaje es posible fijar un NAMO mayor que en épocas de lluvias, pues la probabilidad de que se presente una avenida en la primera época es menor que la segunda. El volumen que se almacena entre el NAMO y el NAMINO se le llama volumen útil y es con el que se satisface la demanda de agua.

XCVI. **Niveles Permitidos**. Es la cantidad de niveles permitidos para los diferentes tipos de usos. El número de niveles tendrá una relación numérica con las alturas máximas de los edificios. Estos estarán sujetos a la altura máxima determinada.

XCVII. **NOM:** Norma Oficial Mexicana.

XCVIII. **Nomenclatura:** es el acto de determinar un nombre a calles, andadores y edificaciones.

XCIX. **Normas:** A las Normas Complementarias del Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero y que son aplicables a los usos de suelo y destino en las propiedades.

C. **Normas de construcción:** a las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Estado de Guerrero.

CI. **Obras de encauzamiento o limitación:** Construcciones que son parte integrante de los cauces y vasos correspondientes y de la zona federal y zona de protección respectiva por lo que están sujetas al dominio público de la Federación.

CII. **Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos:** El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.

CIII. **Participación democrática y transparencia:** Proteger el derecho de las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio; para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia.

CIV. **Patrimonio histórico, cultural y natural:** Los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.

CV. **Plan Municipal:** Al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, aprobado por el H. Cabildo Municipal y Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

CVI. **Planeación del ordenamiento territorial:** El proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuesto, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial.

CVII. **POET:** Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.

CVIII. **Porcentaje de área libre:** Al porcentaje de la superficie total del predio, que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.

CIX. **Predio:** al terreno sin construcción.

CX. **Prevención de desastres urbanos:** El conjunto de estudios y acciones encaminados a mitigar los efectos que, por la presencia de un riesgo urbano de origen natural o artificial, pueda afectar a las comunidades de un centro de población.

CXI. **Productividad y eficiencia:** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje de crecimiento económico a través de la consolidación de redes de vialidad, movilidad, energía, comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos para facilitar la actividad económica.

CXII. **Protección y progresividad del espacio público:** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a la convivencia, recreación, seguridad ciudadana y vida sana, que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

CXIII. **Provisiones:** Las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.

CXIV. **Reducción de riesgos de desastres:** Los esfuerzos sistemáticos dirigidos al análisis y a la gestión de los factores causales de los desastres, lo que incluye la reducción del grado de exposición a las amenazas, la disminución de la vulnerabilidad de la población, la propiedad y una gestión sensata de los suelos y del medio ambiente.

CXV. **Reglamento:** Al presente ordenamiento que permitirá instrumentar el Plan Municipal.

CXVI. Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

CXVII. Relotificación: es la modificación total o parcial de la lotificación autorizada para un fraccionamiento sin cambiar la clasificación de este.

CXVIII. Reservas: Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.

CXIX. Resiliencia: La capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.

CXX. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos: Propiciar y fortalecer a las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objeto proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos, así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

CXXI. Riberas o zonas federales: las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional. La amplitud de la ribera o zonas federales se reducirá a cinco metros, en los cauces cuya anchura sea de cinco metros o menor.

CXXII. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del estado de Guerrero.

CXXIII. SEDATU: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

CXXIV. SEMARNAT: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

CXXV. Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente concesionadas para satisfacer las necesidades colectivas en los centros de población.

CXXVI. Sistema de Equipamiento: Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario que conforman los sectores de prestación de servicios públicos y privados considerados en la presente Norma Oficial Mexicana.

CXXVII. Sistema Estatal Territorial: El que delimita las regiones y a los sistemas urbanos rurales que las integran y establece la jerarquización y caracterización de las zonas metropolitanas, conurbaciones y centros de población, así como sus interrelaciones funcionales.

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

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

CXXX. Subdivisión: es la participación o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

CXXXI. Subsistema de Equipamiento: Agrupación de elementos que tienen funciones y prestan servicios similares, se apoyan o complementan entre sí de acuerdo con su nivel de especialidad, y orgánicamente forman parte del mismo sector de servicios.

CXXXII. Sustentable: Medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

CXXXIII. Sustentabilidad ambiental: Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones, así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques.

CXXXIV. Terrenos descubiertos: Aquellos que derivado de la limitación o desecamiento parcial o total de un vaso de propiedad nacional son descubiertos y continúan siendo parte del dominio público de la nación.

CXXXV. Terrenos ganados: Aquellos que pasan al dominio de la Federación como consecuencia del encauzamiento por medios artificiales de una corriente o resultado de una divagación natural del río.

CXXXVI. Tianguis: Son establecimientos con instalaciones provisionales ubicados generalmente en lugares fijos, de preferencia en áreas pavimentadas que cuenten con servicios públicos de agua, drenaje y electricidad; a ellos concurren pequeños productores y comerciantes detallistas, a vender al consumidor final productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar, entre otros.

CXXXVII. Tiendas ancla o subancla: Establecimientos comerciales, como tiendas departamentales, de autoservicio, conjuntos de cine, etc., que derivado de su localización, atraen personas cuyos viajes programados tienen ese destino.

CXXXVIII. Uso: A las actividades a realizarse en determinada área, inmueble o predio a partir del Plan Municipal.

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

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

CXLI. Uso Condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente. Es aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona o corredor y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad.

CXLII. Uso Prohibido: Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona donde se indican. Es aquel que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

CXLIII. Vivienda: Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.

CXLIV. Vivienda de interés social: A la vivienda con apoyo Institucional también llamada Popular: son todas las acciones en conjuntos de viviendas que reciben subsidios y/o financiamiento de Infonavit, Fovissste, entidad federal y/o del organismo estatal de vivienda.

CXLV. Zona metropolitana: Los centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo estatal.

CXLVI. Zona de protección: la faja de terreno inmediata a las presas, estructuras hidráulicas e instalaciones conexas, en la extensión que en cada caso fije la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente con base en la información oficial proporcionada por la CONAGUA, para su protección y adecuada operación, conservación y vigilancia.

CXLVII. 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;

CXLVIII. Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.

CXLIX. Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Artículo 5. El Plan Municipal, el Reglamento y sus Normas, son de observancia obligatoria para todos los habitantes, el municipio debe exhibir los planos en lugar público, expedir a costa de los particulares el número de copias que le sean solicitadas, impartir cursos con la ayuda de los Colegios de Profesionistas que integran la Comisión y el Comité Técnico, sobre la aplicación y administración del Plan Municipal.

Imagen 16. Comunicación y Cursos a los particulares



Plan Municipal de Desarrollo Urbano
de Eduardo Neri

Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.	Habitantes del Municipio de Txtla de Guerrero

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

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

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

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

Imagen 17. Comprobación por Notarios y Fedatarios Públicos



Protección de Propiedades Inmuebles

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 8. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, el Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero, el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, la Ley de Aguas para el Estado Libre y Soberano de Guerrero y su Reglamento, la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero, la Ley de Obras Públicas y sus Servicios del Estado de Guerrero, la Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero, la Ley Número 877 de Expropiación para el Estado de Guerrero, la Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero, la Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios y su Reglamento, la Ley de Fomento Económico, Inversión y Desarrollo del Estado de Guerrero, la Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Guerrero y la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; la Ley de Expropiación, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y su Reglamento, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las mismas y su Reglamento, y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; las Normas especificarán en su caso las particularidades de su aplicación.

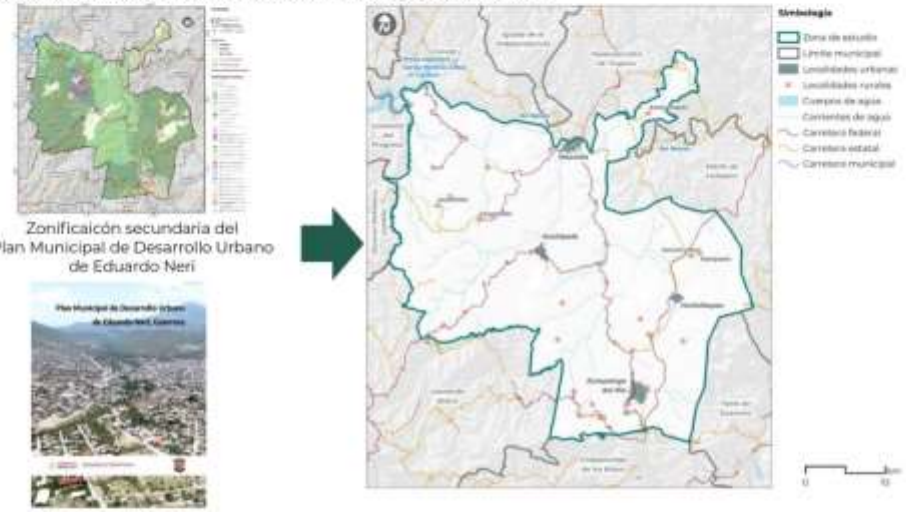
Artículo 9. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten el Plan Municipal, Reglamento y sus Normas. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetarán a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a la Ley Estatal y al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.

Título 2. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri

Capítulo 1. La zonificación del Plan Municipal

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

Imagen 18. Instrumentación del Plan Municipal, Reglamento y Normas



Zonificaicón secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri

Reglamento y Normas complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.

Ámbito de aplicación a escala municipal

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 11. En apego a lo que señala la Ley, el Plan Municipal establecerá los usos y destinos en el área urbanizada; en el área de reserva para el crecimiento denominadas áreas urbanizables y en el área de preservación ecológica denominadas áreas no urbanizables, como base del ordenamiento territorial.

Artículo 12. Los Usos son todas aquellas actividades que se pueden llevar a cabo en un predio, porque se encuentran permitidas dentro de la zonificación y, por lo tanto, en la Matriz de Compatibilidad.

Artículo 13. Los Destinos son aquellas áreas en las que se ubican servicios públicos, tales como equipamiento, instalaciones especiales, las vías públicas y casi siempre señaladas en la zonificación como Equipamiento.

Artículo 14. Las Reservas son áreas actualmente baldías susceptibles a ser ocupadas a futuro para el desarrollo urbano.

Artículo 15. Podrán declararse polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos de dichos instrumentos.

Artículo 16. La zonificación de usos del suelo establece las reglas y condiciones de ocupación espacial de los asentamientos humanos en el territorio municipal. La normatividad debe permitir que se puedan desarrollar cada una de las determinaciones de las zonas homogéneas que, en conjunto, coadyuvarán para alcanzar la visión de Eduardo Neri, Guerrero.

Artículo 17. La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

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

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

Artículo 18. La Zonificación secundaria tiene como finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del modelo de Ordenamiento Territorial y sus zonas homogéneas. La Zonificación secundaria del Plan Municipal se expresa en el Mapa 24. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 25. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 26. Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 27. Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 28. Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero.

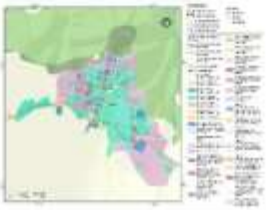
Imagen 6. Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri.



Mapa 29. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero.



Mapa 30. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero.



Mapa 31. Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero.



Mapa 32. Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero.



Mapa 33. Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero.

Zonificación secundaria

Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, 2024.

Artículo 19. La Zonificación Primaria clasifica el territorio en las siguientes áreas:

I. **Área Urbanizada.** Es el territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios. Consiste en el área urbana actual, comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana. Generalmente se constituye por lotes en las manzanas urbanas, con diferentes grados de consolidación y de servicios urbanos.

   a) Área Rural. Corresponde a los asentamientos humanos rurales y su entorno agropecuario, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo rural. Las localidades rurales son aquellas cuya población es menor a 2,500 habitantes.

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

c) Área suburbana. Corresponde a los asentamientos humanos urbanos y su entorno urbano, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo especializado. Las localidades urbanas son aquellas cuya población es igual o mayor a 15,000 habitantes.

II. Área Urbanizable. El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión. Está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura de cabecera. Son las reservas para el desarrollo urbano y las áreas consideradas de provisión urbana futura. Las reservas programáticas son los espacios con los que cuenta la ciudad para su crecimiento en un corto, mediano y largo plazo.

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

Artículo 20. La Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se integra por los siguientes componentes:

I. Zonas homogéneas;
II. Usos del suelo Permitidos;
III. Usos del suelo Condicionados;
IV. Usos de suelo Prohibidos;
V. Normas técnicas complementarias:
  a) Normas técnicas de regulación generales;
  b) Normas técnicas de regulación particulares; y
VI. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

Artículo 21. Las zonas homogéneas son polígonos que constituyen la unidad básica del análisis de barrios. Estos polígonos que representan a los barrios o zonas morfológicas homogéneas se definirán en función de los sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico y ambientales representativos, en función de las tipologías edificatorias existentes y particulares del municipio, incluyendo las áreas libres urbanizables o construibles (vacíos urbanos).

Las zonas homogéneas pueden presentar un desarrollo definido y estable, un desarrollo incompleto e inadecuado, o pueden caracterizarse por un conflicto funcional y por su deterioro físico.

Las Zonas homogéneas se integran de la siguiente forma:

I. En las áreas urbanizadas (U):
  a) Habitacional mixto (HM):
    1. Centro Histórico (Habitacional mixto) (CH):
      i. Centro Histórico.
      ii. Inmuebles históricos catalogados por el INAH.
    2. Barrio central (Habitacional mixto) (BC).
    3. Barrio suburbano (Habitacional mixto) (BS)
    4. Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto) (ZA-BS).
    5. Centro de Barrio (Habitacional mixto) (CS).
    6. Barrio campestre (Habitacional mixto) (B-C).
    7. Barrio Mágico (BM):
      i. Barrio Mágico.
      ii. Inmuebles históricos catalogados por el INAH.
    8. Barrio Rural (Habitacional mixto) (BR).
    9. Turismo sustentable (TUS).
  b) Polígono de actuación (PA):

1. Zona programada (Habitacional mixto) (Habitacional mixto) (ZP-HM).

c) Comercio (C):
   1. Comercio (C).
   2. Corredor urbano de alta intensidad (Comercio) (CU-A).
   3. Corredor urbano de media intensidad (Comercio) (CU-M).
   4. Corredor Urbano de Baja intensidad (Comercio) (CU-B).
   5. Corredor de Barrio (Comercio) (CB).
   6. Usos Especiales (Comercio) (UE).

d) Equipamiento público (E):
   1. Equipamiento Urbano (Equipamiento público) (EU).
   2. Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público) (ZA-EU).

e) Espacio Público (EP):
   1. Espacio Público (Espacio público) (EP).
   2. Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público) (ZA-EP).
   3. Infraestructura urbana lineal (Espacio público) (INF-L)
   4. Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público) (ZA-INF-A).
   5. Infraestructura urbana de área (Espacio público) (INF-A).

f) Industria (I):
   1. Industrial (Industria) (I).

II. En las áreas urbanizables (U):
   a) Zona especial para vivienda de interés social (Área urbanizable a corto plazo) (ZE-VIS).
   b) Urbanizable 2030 (Área urbanizable a corto plazo) (CP).
   c) Urbanizable 2040 (Área urbanizable a mediano plazo) (MP).
   d) Área urbanizable 2050 (Urbanizable a largo plazo) (LP).

III. En las áreas no urbanizables (NU):
   a) Área no urbanizable agropecuaria (NA):
      1. Aprovechamiento (Área no urbanizable agropecuario) (APR).
      2. Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo) (ZA).
   b) Área no urbanizable riesgo (NR):
      1. Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas) (M-M).
      2. Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.) (M-NM).
      3. Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo) (ZR).
      4. Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo) (ZR-15).
   c) Área natural no urbanizables (NV):
      1. Restauración (Área no urbanizable valor ambiental) (RES).
      2. Conservación (Área no urbanizable valor ambiental) (CON).
      3. Protección (Área no urbanizable valor ambiental) (PRO).
      4. Áreas verdes (Área no urbanizable valor ambiental) (AV)-

La zona homogénea Habitacional mixto (HM)representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten usos residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

Artículo 22. La zona homogénea Polígono de actuación (PA)representa zonas homogéneas, en localidades suburbanas o urbanas, donde se promueve el crecimiento a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y que podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos en donde se aplican instrumentos de planeación para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial cuya superficie es menor a 2,500 m2.

Artículo 23. La zona homogénea Comercio (C) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles con actividades comerciales que presten un servicio a la población.

Artículo 24. La zona homogénea Equipamiento público (E) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles públicos o privados que prestan un servicio a la población, en materia de educación, salud, cultura, abasto, recreación, servicios urbanos y administración, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación.

Artículo 25. La zona homogénea Espacio público (EP) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten áreas, espacios abiertos o predios destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido al aparato estatal en cualquiera de sus instancias de gobierno, de conformidad con la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.

Artículo 26. La zona homogénea Industria (I) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles con actividad industrial.

Artículo 27. La zona homogénea Zona especial para vivienda de interés social representa zonas homogéneas exclusivas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se promueve para la construcción de vivienda de interés social y de vivienda asequible en las que se establecen parámetros de aprovechamiento acordes al tipo de habitación y permitirá la compatibilidad con usos no habitacionales complementarios. Las zonas especiales para vivienda de interés social están contempladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos cuya superficie es mayor a 2,500 m2.

En estas zonas, el municipio en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial definen, conforme a la normatividad vigente en materia de vivienda, el precio de venta máximo en UMA diarias de las viviendas que podrán clasificarse como de interés social y de vivienda accesible. Las Zonas Especiales se localizan en zonas accesibles y con disponibilidad o fácil dotación de servicios públicos y equipamientos urbanos.

En estas zonas los proyectos de construcción de vivienda dentro de Zona especial para vivienda de interés social que acrediten ante la autoridad municipal que el precio de venta de los productos inmobiliarios es igual o menor al máximo establecido por el municipio y la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, quedan exentos del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Artículo 28. La zona homogénea Urbanizable 2030 representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calculó en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a corte plazo hasta el año 2030.

Artículo 29. La zona homogénea Urbanizable 2040 representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calculó en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a mediano plazo hasta el año 2040.

Artículo 30. La zona homogénea Urbanizable 2050 representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calculó en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a largo plazo hasta el año 2050.

Artículo 31. La zona homogénea Área no urbanizable agropecuaria (NA) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas de alta productividad agropecuaria.

Artículo 32. La zona homogénea Área no urbanizable riesgo (NR) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas en las que existe la probabilidad de que se produzca un daño, originado por un fenómeno perturbador.

Los diferentes tipos de fenómenos perturbadores serán los siguientes:

I. Fenómeno Antropogénico: Agente perturbador producido por la actividad humana.
II. Fenómeno Astronómico: Eventos, procesos o propiedades a los que están sometidos los objetos del espacio exterior incluidos estrellas, planetas, cometas y meteoros. Algunos de estos fenómenos interactúan con la tierra, ocasionándole situaciones que generan perturbaciones que pueden ser destructivas tanto en la atmósfera como en la superficie terrestre, entre ellas se cuentan las tormentas magnéticas y el impacto de meteoritos.
III. Fenómeno Natural Perturbador: Agente perturbador producido por la naturaleza.
IV. Fenómeno Geológico: Agente perturbador que tiene como causa directa las acciones y movimientos de la corteza terrestre. A esta categoría pertenecen los sismos, las erupciones volcánicas, los tsunamis, la inestabilidad de laderas, los flujos, los caídos o derrumbes, los hundimientos, la subsidencia y los agrietamientos. En esta categoría están incluidas las zonas con pendientes mayores a 15 grados.
V. Fenómeno Hidrometeorológico: Agente perturbador que se genera por la acción de los agentes atmosféricos, tales como: ciclones tropicales, lluvias extremas, inundaciones pluviales, fluviales, costeras y lacustres; tormentas de nieve, granizo, polvo y electricidad; heladas; sequías; ondas cálidas y gélidas; y tornados.
VI. Fenómeno Químico-Tecnológico: Agente perturbador que se genera por la acción violenta de diferentes sustancias derivadas de su interacción molecular o nuclear. Comprende fenómenos destructivos tales como: incendios de todo tipo, explosiones, fugas tóxicas, radiaciones y derrames.
VII. Fenómeno Sanitario-Ecológico: Agente perturbador que se genera por la acción patógena de agentes biológicos que afectan a la población, a los animales y a las cosechas, causando su muerte o la alteración de su salud. Las epidemias o plagas constituyen un desastre sanitario en el sentido estricto del término. En esta clasificación también se ubica la contaminación del aire, agua, suelo y alimentos.
VIII. Fenómeno Socio-Organizativo: Agente perturbador que se genera con motivo de errores humanos o por acciones premeditadas, que se dan en el marco de grandes concentraciones o movimientos masivos de población, tales como: demostraciones de inconformidad social, concentración masiva de población, terrorismo, sabotaje, vandalismo, accidentes aéreos, marítimos o terrestres, e interrupción o afectación de los servicios básicos o de infraestructura estratégica.

Estas zonas incluyen zonas de restricción como los derechos de vías y zonas de restricción federales.

Artículo 33. La zona homogénea Área natural no urbanizables (NV) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas de mayor protección y de conservación de especies.

I. Protección. Áreas cuya biodiversidad, extensión, bienes y servicios ambientales, tipos de vegetación o presencia de especies con algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010, hacen imprescindible salvaguardar la permanencia de ecosistemas nativos relevantes. En estas áreas se busca asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos ecológicos. Quedan prohibidas las actividades productivas y nuevos asentamientos humanos y solamente se permitirá la realización de actividades de educación ambiental y turismo de bajo impacto ambiental que no impliquen modificación de las características o condiciones originales de los ecosistemas y que formen parte de los usos y costumbres de la población local.
II. Conservación. Áreas que mantienen las estructuras, procesos y los servicios ambientales con un grado de deterioro que no alcanza niveles significativos y cuyos usos actuales o propuestos son de bajo impacto en estas áreas. La prioridad es reorientar la actividad productiva hacia los aprovechamientos sustentables de los recursos naturales, reduciendo o anulando las actividades productivas que implican cambios negativos en el uso de suelo actual. Las actividades que se desarrollen dentro de esta política deberán garantizar la conservación de los recursos naturales, permitiendo aquellas que tengan un bajo impacto en el ambiente y no degraden la vegetación y el suelo.
III. Restauración. Áreas que han sufrido cambios estructurales en los ecosistemas y presentan un alto grado de fragmentación por la masificación de actividades antropogénicas o de cambio climático. En estos territorios se

promueve la aplicación de programas y actividades encaminados a recuperar o minimizar las afectaciones producidas que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales inherentes, hasta alcanzar un estado adecuado para cumplir sus funciones ecológicas.

IV. Aprovechamiento. Áreas que por sus características son aptas para el uso y manejo de los recursos naturales, conforme a la capacidad de carga, promoviendo actividades que tengan el menor impacto negativo con base a los indicadores de la autoridad competente. Se reorientarán las actividades productivas conforme a los umbrales de los recursos naturales existentes. Las actividades que se desarrollen dentro de estas áreas serán en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y condicionadas de acuerdo con las características del área.

Artículo 34. Las zonas de amortiguamiento son zonas de restricción para los asentamientos humanos y las construcciones, en virtud de que son zonas vulnerables, caracterizadas por la susceptibilidad o propensión de un agente afectable a sufrir daños o pérdidas ante la presencia de un agente perturbador, determinado por factores físicos, sociales, económicos y ambientales.

En las zonas de amortiguamiento predominan las áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

I. Zona de amortiguamiento (ZA).
II. Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo) (ZA);
III. Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo) (ZR);
IV. Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo) (ZR-15).

En las Zonas de amortiguamiento urbana predominan los inmuebles con construcciones o subutilizados.

I. Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto) (ZA-BS);
II. Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público) (ZA-EU);
III. Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público) (ZA-INF-A).

Artículo 35. Los Grupos de usos de suelo se clasifican de la siguiente manera:

I. Uso habitacional;
II. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental;
III. Uso industrial bajo impacto;
IV. Uso industrial alto impacto;
V. Destinos para infraestructura y vialidad;
VI. Otros usos de suelo;
VII. Usos de suelo en áreas no urbanizadas o urbanizables;
VIII. Uso equipamiento urbano:
- **a)** Comercio y servicios financieros especiales;
- **b)** Administración pública y servicios urbanos públicos y concesionados;
- **c)** Asistencia social;
- **d)** Salud pública y privada;
- **e)** Cultura y recreación;
- **f)** Deporte;
- **g)** Educación (pública y privada);
- **h)** Comunicaciones;
- **i)** Transportes;
- **j)** Abasto.

Artículo 36. El grupo de uso de suelo Uso habitacional está conformado por los usos residenciales o habitacionales y los usos residenciales mixtos o habitacionales mixtos donde se mezclan con zonas comerciales y centros de trabajo, en la ciudad interior, la ciudad exterior o la periferia de las localidades urbanas, suburbanas o rurales.

I. Habitacional. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar o multifamiliar; y a la supervisión de la construcción de las edificaciones. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de edificaciones.

a) Habitacional rural mixto. Áreas habitacionales en parcelas rurales y aquellas en proximidad con zonas de protección ambiental y producción agrícola. Usualmente son viviendas de baja intensidad.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda) incluyen actividades agropecuarias a pequeña escala en sus áreas libres o patios, usos comerciales o de servicios de bajo impacto, u otras edificaciones no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.

b) Habitacional suburbano. Áreas habitacionales en la ciudad exterior y en la periferia donde predominan los usos residenciales con baja presencia de comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda). Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.
2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

c) Habitacional suburbano mixto. Áreas habitacionales en la ciudad exterior y en la periferia donde los usos residenciales se mezclan principalmente con comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda); incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.
2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos; incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

d) Habitacional urbano. Áreas habitacionales en la ciudad interior donde predominan los usos residenciales con baja presencia de comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda). Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.
2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

e) Habitacional urbano mixto. Áreas habitacionales en la ciudad interior donde los usos residenciales se mezclan principalmente con comercio, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos, recreativos y ambientales.

1. Edificación de vivienda unifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda unifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo, y no se construyen casas arriba o debajo de cada vivienda); incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda unifamiliar.
2. Edificación de vivienda multifamiliar. Unidades económicas dedicadas principalmente a la construcción de vivienda multifamiliar (viviendas que están separadas por paredes de piso a techo o por un entrepiso), como condominios y departamentos; incluyen usos comerciales y de servicios, u otras edificaciones no residenciales, así como la supervisión de la construcción de los inmuebles residenciales y no residenciales. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de vivienda multifamiliar.

II. Alojamiento: el sector relacionado con los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas comprende unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles, moteles, hoteles con casino, cabañas, villas y similares, campamentos y albergues recreativos; casas de huéspedes, pensiones y departamentos amueblados con servicios de hotelería; a la preparación de alimentos y bebidas para consumo inmediato en las instalaciones de la unidad económica o para llevar; a la preparación de alimentos por encargo, y a la preparación y servicio de bebidas alcohólicas para consumo inmediato. En su mayoría, el criterio rector para diferenciar las ramas de este sector fue considerar el tipo de instalación (hoteles con o sin instalaciones para brindar otros servicios integrados; servicios de alojamiento en cabañas, campamentos, pensiones; preparación de alimentos en restaurantes, en unidades móviles). Adicionalmente, en el subsector de preparación de alimentos, se consideró el hecho de que las unidades económicas de la primera rama preparan alimentos por encargo, en la segunda se clasifican solo unidades económicas especializadas en la preparación de bebidas alcohólicas, y en la última se tiene a las que preparan alimentos y bebidas alcohólicas y no alcohólicas para su consumo inmediato en las instalaciones de la unidad económica o para llevar. El término "restaurante" se utiliza en forma genérica en el subsector de preparación de alimentos, entendiendo por "restaurante" un sitio en el que se preparan alimentos y bebidas directamente al cliente para que los consuma de manera inmediata en el lugar o para llevar listos para comerse.

a) Hoteles, moteles, posadas y hostales hasta 20 habitaciones. Pequeños hoteles, moteles, posadas y hostales.

1. Pensiones y casas de huéspedes. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en pensiones y casas de huéspedes.
2. Pensiones y casas de huéspedes, y departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en pensiones, casas de huéspedes, departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería (limpieza general del departamento o casa, cambio de ropa de cama y toallas).
3. Cabañas, villas y similares. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en cabañas, villas, bungalows y similares.
4. Campamentos y albergues recreativos. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en instalaciones recreativas, muchas veces al aire libre, como campamentos que reciben casas rodantes (trailer parks), campamentos para caza y pesca, de montaña y albergues juveniles.
5. Departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería. Unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en departamentos y casas amueblados con servicios de hotelería (limpieza general del departamento o casa, cambio de ropa de cama y toallas).

b) Hoteles, moteles, posadas y hostales > 20 habitaciones. Típicamente cadenas de hoteles y moteles, pero puede incluir establecimientos independientes.

1. Hoteles, moteles y similares. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles, moteles, hoteles con casino, cabañas, villas y similares.
2. Hoteles y moteles, excepto hoteles con casino. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles y moteles con o sin servicios integrados.
3. Hoteles con otros servicios integrados. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles con uno o más servicios integrados, es decir, que en la misma ubicación física ofrecen una gama de servicios (de restaurante, bar, discoteca, spa de belleza, campo de golf, agencia de viajes) bajo la misma razón social.
4. Hoteles sin otros servicios integrados. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en hoteles sin otros servicios integrados (de restaurante, bar, centro nocturno, discoteca, spa de belleza, pista para esquiar, campo de golf, agencia de viajes).
5. Moteles. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en moteles.
6. Cabañas, villas y similares. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en cabañas, villas, bungalows y similares.
7. Campamentos y albergues recreativos. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alojamiento temporal en instalaciones recreativas, muchas veces al aire libre,

como campamentos que reciben casas rodantes (trailer parks), campamentos para caza y pesca, de montaña y albergues juveniles.

Artículo 37. El grupo de uso de suelo Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental está conformado por los espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido a la administración del gobierno en cualquiera de sus tres niveles de gobierno: federal, estatal o municipal.

I. Espacios públicos con función de equipamiento público: Estos espacios públicos 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 consideran como los espacios donde se llevan a cabo las actividades complementarias a la habitación y el trabajo.

Las principales características que deberán cumplir estos espacios públicos serán las siguientes:

Todo el sistema de espacios públicos debe aspirar al máximo nivel de diseño en accesibilidad universal de acuerdo con la Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006 o la que la sustituya.

El mantenimiento, recuperación y mejora de los espacios públicos existentes deberá tener la misma jerarquía que la creación de nuevos espacios públicos. Es decir, se pueden crear espacios públicos nuevos siempre y cuando no se deje de lado el mantenimiento y operación de los espacios existentes.

Todo el sistema de espacios públicos debe contar con mobiliario para sentarse y descansar, considerando que al menos del 30% al 50% de dicho mobiliario debe contar con sombra con un promedio mínimo de 1 lugar-mueble por cada 100 habitantes dentro de las fronteras políticas que contienen al sistema.

Todo espacio público que sea un destino en sí mismo, como parques y plazas, debe estar integrado al sistema de movilidad. Estos espacios deben contar con estacionamiento para bicicletas y contarán con paradas de transporte público, si así lo determina la estrategia de movilidad local.

La iluminación por la noche en los espacios públicos deberá ser diseñada para ofrecer luz blanca con una luminancia mínima de 40 luxes en los recorridos perimetrales y en los senderos internos rodeados de espacios obscuros. La relación de contraste entre los planos o superficies más y menos reflectantes debe ser de 1:5. Las luminarias deben cumplir con lo especificado en las normas oficiales correspondientes respecto a su eficiencia, evitando contribuir a la contaminación lumínica.

Todo espacio público debe gozar de elementos de sombreado natural o construido que cubran al menos el 30% del total de su superficie. Esto incluye: sombra en el 100% de las áreas de descanso y espera, en un mínimo de 50% en áreas de juegos infantiles y de ejercicio, y en un mínimo del 50% sobre las gradas o áreas para espectadores. Las excepciones son las plazas duras que cotidianamente alberguen actividades marciales y la vialidad (que goza de su propia normatividad al respecto).

Clasificación de los Espacios públicos con función de equipamiento público (NOM-001-SEDATU-2021):

a) Áreas verdes urbanas (parques, jardines y huertos).

1. Área verde urbana. Toda superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público y que ofrece servicios ambientales. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio público específico que cuenta con vegetación, dedicada al esparcimiento, decoración y/o conservación.
2. Parque. Espacio ubicado al interior de un asentamiento construido, destinado a prados, jardines y arbolado, que permiten y contribuyen a la permeabilidad pluvial y han sido explícitamente diseñados para el paseo, descanso y convivencia de la población.
3. Jardín. Espacio verde en el que se cultivan flores y plantas con fines ornamentales.

4. Huerto. Espacio verde en el que se cultivan verduras, legumbres y árboles frutales con el fin de consumirlos.

Las principales características serán las siguientes:

Para que los espacios ubicados al centro de vías de proporciones largas y estrechas sean considerados como parques, deberán tener un ancho mínimo de 20 metros continuos en el menor de sus lados y contar con accesibilidad peatonal mínimo cada 500 metros. Deberán tener área verde con posibilidad de ser usado como espacio público: equipado con mobiliario, senderos y accesos que favorezcan las actividades recreativas, el uso y el encuentro social a lo largo del día. De otra forma, serán considerados como "fajas de separación" o "camellones" o "medianas", sin menospreciar su posible aportación ambiental.

El suelo y la vegetación de los parques deberán promover la permeabilidad pluvial en más del 75% de su superficie total.

Los parques deben planearse para contener un mínimo de dos actividades o usos que puedan realizarse paralelamente, con el fin de no generar actividades que otorguen preferencia a un sector socioeconómico, género o edad.

Las áreas ajardinadas y el arbolado deben utilizar especies nativas y/o endémicas aprobadas por el marco legal ambiental vigente, que minimicen el mantenimiento y el uso de agua. Se recomienda el diseño de jardines xerófilos acordes tanto con el bioma como con las actividades correspondientes para no aportar al estrés hídrico.

Las áreas verdes de riego intensivo (ej. el pasto o césped) no deben cubrir más del 15% de la superficie total del parque en el que se ubiquen. En caso de superar este porcentaje, se recomienda tomar medidas de mitigación como la captura de agua pluvial dentro del sitio con fines de riego.

261

Los parques nuevos que se proyecten en zona de humedales o lagos desecados, deberán contemplar recuperar los cuerpos de agua dentro de su perímetro en un porcentaje no menor al 20% de su extensión o lo que marquen las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

460

b) Plazas y explanadas. Espacio público abierto que se crea dentro de la estructura de las calles y los edificios, donde suelen realizarse gran variedad de actividades de carácter colectivo.

c) Espacios deportivos. Espacio que por vocación, diseño o propósito es destinado a actividades deportivas y recreativas.

d) Miradores. Lugar elevado y bien situado desde el que es posible contemplar un paisaje extenso o un acontecimiento.

e) Espacios abiertos en el equipamiento público. Área abierta que es parte de o está en relación directa con los edificios de gobierno y de la administración pública, y que complementan, conectan, definen o sirven de acceso a dichos edificios y sus usos.

II. Espacios públicos con función de Infraestructura (NOM-001-SEDATU-2021):

a) Vías peatonales. Vía destinada al tránsito y a la actividad de peatones. Sólo se permite el acceso a vehículos motorizados por casos de emergencia, o en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento y, en su caso, a los vehículos de los residentes.

b) Vías ciclistas exclusiva (ciclovía de trazo independiente). Espacio exclusivo para la circulación de vehículos no motorizados, en áreas de circulación libres aisladas del tránsito motorizado y cuyo espacio está separado de la redistribución del arroyo vial.

c) Vías urbanas o calles. Todo espacio de uso común que conforma la traza urbana, destinado al tránsito de peatones y vehículos; así como a la prestación de servicios públicos y colocación de mobiliario urbano. Su clasificación y definición se rige por la Norma Oficial vigente y al Manual de calles - Diseño vial para ciudades mexicanas, publicado por la SEDATU.

1. Vías terciarias
2. Vías secundarias.
3. Vías primarias.

d) Frentes marítimos y fluviales. Son los espacios ubicados en la colindancia de un asentamiento con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar. Parte de un asentamiento que colinda con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar.

e) Muelles. Instalación construida a la orilla del mar, río o lago (muelle marginal) o avanzada en el mar (muelle en espigón) con libre acceso al público, utilizada para efectuar operaciones de carga o descarga de mercancías y embarque o desembarque de pasajeros.

f) Malecones. Para fines de esta norma, se refiere al espacio habitable que se encuentra sobre la estructura que separa la tierra del agua, o el muro perimetral que delimita a la dársena.

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

a) Bordes de los frentes de agua (playas y riberas). Son las zonas de tierra más cercana a un cuerpo de agua, como son el mar, los lagos y los ríos. De acuerdo con el contenido de usos y actividades particulares y su administración, pueden o no incluir a la Zona Federal Marítimo-Terrestre; pero en México son siempre de aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

b) Espacios designados por la LGEEPA y autoridades estatales.

1. Áreas Naturales Protegidas (ANP). Dentro de las Áreas Naturales Protegidas, conforme a su definición en la LGEEPA, son las subzonas de acceso generalizado y libre tránsito determinadas por la autoridad administrativa correspondiente en donde es posible mantener concentraciones de visitantes en los límites que se determinen, con base en la capacidad de carga de los ecosistemas y el decreto de creación y programa de manejo aplicable.

2. Riberas. Son las franjas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.

262 **Artículo 38.** La clasificación del espacio público por su administración se refiere a la naturaleza del organismo encargado de la administración y mantenimiento del espacio en cuestión. La Ley General de Bienes Nacionales reconoce únicamente tres tipos de bienes de uso común de acuerdo con el orden de gobierno que ejerce su dominio.

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

Administración estatal. Son aquéllos donde la entidad estatal ejerce la posesión, control o administración a título de dueño a través de los poderes estatales y de acuerdo con lo establecido en su Ley de Bienes o similar.

Administración municipal. Son aquéllos donde el municipio ejerce la posesión, control o administración a título de dueño y de acuerdo con lo establecido en el artículo 115 de la CPEUM, las leyes y reglamentos federales, estatales, bandos municipales, y otros instrumentos a que haya lugar.

Administración metropolitana. Espacio público, o conjunto de espacios públicos, 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.

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. Los bienes en administración público-privada son propiedad de uno o más órdenes de gobierno (federal, estatal y/o municipal) y este tipo de administración se debe considerar como un subsistema de alguno de los tres primeros o una combinación de éstos.

Artículo 39. La clasificación del espacio público por la escala de servicio brindada se refiere al área de influencia de un espacio público como resultado de su oferta en área, servicios y equipamiento.

Se reconoce que existen otros factores simbólicos, cualitativos y patrimoniales que pueden aumentar significativamente la influencia del espacio público en su esfera, y trascender el nivel que le asigna esta clasificación. En este caso, debe constar el reconocimiento por escrito por una organización o institución independiente con la experiencia y autoridad adecuadas.

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

I. Escala de servicio A-1. Son los espacios públicos que atienden la demanda de la ciudadanía residente en la unidad más pequeña de núcleos de población determinados por su aglomeración geográfica y una identidad propia. En asentamientos nucleares, suelen ser las zonas determinadas por la posibilidad de ser recorridas peatonalmente de forma segura e ininterrumpida.
II. Escala de servicio B-2. Son los espacios públicos determinados para atender una demanda mayor que la A-1, y cuyo diseño o mantenimiento implican una negociación entre 2 o más agrupaciones ciudadanas con identidades propias (colonia, barrio, sector o distrito) dentro del mismo orden de gobierno.
III. Escala de servicio C-3. Son los espacios públicos cuya escala de servicio busca atender a toda la población de una unidad urbana consolidada (alcaldía, municipio o ciudad), así como representar la imagen del territorio administrado por dicho nivel de gobierno.
IV. Escala de servicio D-4. Son los espacios públicos que se reconocen como 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.
V. Escala de servicio E-5. Son los espacios públicos de mayor escala, que 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.

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

Artículo 40. El grupo de uso de suelo Uso industrial bajo impacto está conformado por los usos relacionados con las industrias manufactureras que comprenden unidades económicas dedicadas principalmente a la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos; y al acabado de productos manufacturados mediante el teñido, tratamiento calorífico, enchapado y procesos similares. El trabajo de transformación se puede realizar en sitios como talleres u hogares. Estas unidades económicas usan, generalmente, máquinas accionadas por energía y equipo manual.

I. Microindustrial. Talleres familiares y micro talleres, sin contaminación y ruido. Pueden ser combinados con uso habitacional y oficinas en pisos superiores y requerirán de dictámenes especiales respecto a ruido y contaminación. De proponerse uso habitacional en pisos superiores, estos se sujetarán a las normas de ocupación definidos para el uso de habitación a partir del nivel en que se propongan. Al combinar, aplica la altura máxima de cualquiera de los dos usos, pero no se pueden sumar.
   Este tipo de industrias de bajo impacto y no contaminantes, podrán, en principio, establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales. Sin embargo, será la autoridad municipal la que determine la aprobación ultima. De ser necesario habrá que llevar a cabo estudios de impacto e imagen urbana, así como procesos de consulta y participación con la población local previo a la aprobación de permisos.
II. Industrial de bajo impacto. Manufactura y ensamblaje sin contaminación ni ruido. Este tipo de industrias de bajo impacto y no contaminantes, podrán, en principio, establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales. Sin embargo, será la autoridad municipal la que determine la aprobación ultima. De ser necesario habrá que llevar a cabo estudios de impacto e imagen urbana, así como procesos de consulta y participación con la población local previo a la aprobación de permisos.
III. Bodegas y almacenes (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias). Bodegas y almacenes pequeños y medianos (hasta 5,000 m2). Los parques o zonas industriales deberán ubicarse separadamente de las áreas de vivienda; sus terrenos deberán tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, posibilidad de dotación de energía eléctrica y carecerán de pendientes que excedan del ocho por ciento, las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas de su emplazamiento, deberán asegurar la dispersión de

contaminantes o preferentemente el tratamiento en la instalación misma. Las industrias de alto riesgo o peligro de contaminación, se deberán situar fuera de los límites del centro de población a una distancia no menor de dos kilómetros, sin perjuicio de adaptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes.

IV. Agroindustrial y agropecuario. Agroindustrial / Agropecuarias / Huertos en el centro de población. Son las unidades económicas que comprenden la producción, industrialización y comercialización de productos agropecuarios, forestales y otros recursos naturales.

1. Agroindustria alimentaria. Se encarga de la transformación de los productos agrícolas, pecuarios, pesqueros y forestales en alimentos elaborados. La mayoría de sus técnicas de conservación son análogas.
2. Agroindustria no alimentaria. Mezcla los materiales sintéticos y sustitutos artificiales (especialmente fibra) con las materias primas naturales para generar colorantes, textiles, entre otros productos.
3. Agroindustria proveedora de materias primas. Participa en la elaboración inicial de los productos agrícolas con procesos como la molienda del trigo y arroz, el curtido del cuero, desmotado del algodón, prensado del aceite, enlatado de pescado y el aserrado de la madera.
4. Agroindustria consumidora de materias primas. Fabrica artículos a base de productos intermedios que se derivan de las materias agrícolas, como papel, ropa, calzado, caucho, entre otros.
5. Agroindustria artesanal. El proceso de manufactura que emplea requiere más mano de obra y menos maquinaria. Produce artesanalmente los dulces tradicionales, mezcal, pulque, entre otros productos.

Artículo 41. El grupo de uso de suelo Uso industrial alto impacto está conformado por los usos relacionados con las unidades económicas dedicadas principalmente a la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos; al ensamble en serie de partes y componentes fabricados; a la reconstrucción en serie de maquinaria y equipo industrial, comercial, de oficina y otros, y al acabado de productos manufacturados mediante el teñido, tratamiento calorífico, enchapado y procesos similares. Asimismo, se incluye aquí la mezcla de productos para obtener otros diferentes, como aceites, lubricantes, resinas plásticas y fertilizantes. El trabajo de transformación se puede realizar en sitios como plantas, fábricas, talleres, maquiladoras u hogares. Estas unidades económicas usan, generalmente, máquinas accionadas por energía y equipo manual.

El criterio para clasificar la fabricación de "partes" de algún producto es, en primer lugar, localizar si hay una categoría específica en la que se clasifique la fabricación de la "parte", si no la hay, entonces la fabricación de la parte se clasificará en la categoría donde se fabrica el producto completo.

I. Parques industriales y bodegas. Parques industriales y de bodegas. Agrupaciones de locales que en conjunto sean mayores a 5000 m2.

a) Industria alimentaria. Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración, conservación y envasado de productos alimentarios para consumo humano y para animales.

b) Industria de las bebidas y del tabaco. Unidades económicas dedicadas principalmente a la elaboración de bebidas alcohólicas y no alcohólicas, al beneficio del tabaco y a la elaboración de productos de tabaco.

c) Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles. Unidades económicas dedicadas principalmente a la preparación e hilado de fibras textiles naturales; a la fabricación de hilos y telas, y al acabado y recubrimiento de textiles.

d) Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de alfombras, tapetes y esteras a partir de hilo comprado; a la confección (corte y cosido) de cortinas, blancos y similares a partir de tela comprada, y de otros productos textiles, excepto prendas de vestir.

e) Fabricación de prendas de vestir. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de prendas de vestir de tejido de punto, y a la confección de prendas de vestir y accesorios de vestir.

f) Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos. Unidades económicas dedicadas principalmente al curtido y acabado de cuero y piel; a la fabricación de calzado y de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos, como bolsos de mano, maletas y similares, y otros productos de cuero y piel.

g) Industria de la madera. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de diversos productos de madera en aserraderos integrados; al aserrado (corte) de tablas y tablones a partir de la madera en rollo; a la impregnación y tratamiento de maderas; a la fabricación de postes y durmientes a partir de madera aserrada; a la fabricación de laminados y aglutinados de madera; a la fabricación, a partir de madera aserrada, de productos de madera para la construcción; de productos para embalaje y envases de madera, y de otros productos de madera y de materiales trenzables, excepto palma.

h) Industria del papel. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de pulpa (de madera y de materiales reciclados), papel, cartón, y productos de papel y cartón.

i) Impresión e industrias conexas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la impresión hecha sobre pedido de libros, periódicos, revistas y otros impresos; a la impresión de formas continuas, y a realizar actividades para la industria de la impresión, como la encuadernación y la elaboración de placas, clichés, grabados y otros productos similares.

j) Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón. Unidades económicas dedicadas principalmente a la refinación de petróleo crudo, a la fabricación de productos de asfalto, aceites y grasas lubricantes, y de otros productos derivados del petróleo refinado y del carbón mineral.

k) Fabricación de productos químicos básicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos químicos básicos, como productos petroquímicos, gases industriales, pigmentos y colorantes sintéticos no comestibles, y otros productos químicos básicos inorgánicos y orgánicos.

l) Industria química. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos químicos básicos; de resinas y hules sintéticos; fibras químicas; fertilizantes, composta, plaguicidas y otros agroquímicos; productos farmacéuticos, pinturas, recubrimientos y adhesivos; jabones, limpiadores y preparaciones de tocador; tintas para impresión, explosivos y otros productos químicos.

m) Industria del plástico y del hule. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos de plástico y de hule.

n) Fabricación de productos a base de minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos a base de arcillas y minerales refractarios; de vidrio y productos de vidrio; de cemento, concreto y sus productos; de cal, yeso y productos de yeso, y de otros productos a base de minerales no metálicos.

o) Industrias metálicas básicas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fundición primaria de hierro bruto; a la fabricación de acero y productos de hierro y acero; a la fundición, afinación, refinación y laminación de metales no ferrosos, y al moldeo por fundición de piezas metálicas.

p) Fabricación de productos metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos forjados y troquelados a partir de metal comprado; herramientas de mano metálicas sin motor y utensilios de cocina metálicos; partes y estructuras metálicas de hierro, acero, aluminio y otros metales para la construcción y productos de herrería; calderas industriales, tanques y envases metálicos; herrajes y cerraduras; alambre, productos de alambre y resortes; al maquinado hecho sobre pedido de piezas metálicas nuevas y usadas para maquinaria y equipo en general; a la fabricación de tornillos, tuercas, remaches y similares; al recubrimiento de piezas metálicas y otros terminados metálicos, y a la fabricación de otros productos metálicos.

q) Fabricación de maquinaria y equipo. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de maquinaria y equipo para las actividades agropecuarias, la construcción, la industria extractiva, para las industrias manufactureras, el comercio y los servicios; de equipo de aire acondicionado, calefacción, y de refrigeración industrial y comercial; de motores de combustión interna, turbinas y transmisiones, y de otra maquinaria y equipo para la industria en general.

r) Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de computadoras y equipo periférico; equipo de comunicación; equipo de audio y de video; componentes electrónicos; instrumentos de medición, control, navegación, equipo médico electrónico, y a la fabricación y reproducción masiva de medios magnéticos y ópticos.

s) Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de accesorios de iluminación, aparatos eléctricos de uso doméstico, equipo de generación y distribución de energía eléctrica, y otros equipos y accesorios eléctricos.

t) Fabricación de equipo de transporte. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo de transporte, como automóviles, camionetas y camiones; carrocerías y remolques; partes para vehículos automotores; equipo aeroespacial, equipo ferroviario, embarcaciones y otro equipo de transporte.

u) Fabricación de muebles, colchones y persianas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de muebles, colchones, persianas y cortineros.

v) Otras industrias manufactureras. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo y aparatos no electrónicos para uso médico, dental y para laboratorio; material desechable de uso médico; artículos ópticos de uso oftálmico, y otras manufacturas no clasificadas en otra parte.

II. Industrial de transformación, ensamblaje y contaminante. Se enfoca en la transformación de materias primas y productos semielaborados en bienes finales a gran escala, lo que incluye actividades como la manufactura, la

construcción y la producción de energía. Elabora bienes durables: transporte, mecánica, construcción civil; bienes intermedios: papel, madera, plástico; y bienes no durables: vestuario, perfumería y alimentación.

a) Clasificación de la industria que toma como base el grado de transformación de las materias primas, de acuerdo a esta hay tres tipos de industrias:

1. Industria básica;
2. Industria de bienes de equipo; e
3. Industria ligera.

b) Clasificación de la industria según los fines para los que operan:

i. Industria de bienes de producción. Las organizaciones de bienes de producción son aquellas organizaciones que se dedican a la producción de materias primas que luego serán utilizadas por otra industria que luego transformará este elemento en el producto final. Este tipo de industria se dedica a transformar un elemento tomado de la naturaleza en otro material que será utilizado para la producción de alguna manufactura final.

ii. La industria de bienes de capital es, en cierto modo, responsable de crear materiales que ayuden a otras industrias a cumplir sus funciones. Esto se debe, por tanto, a que es responsable de la producción de maquinaria y otros equipos que serán aplicados por las fábricas. Aquí se incluyen las industrias que producen maquinaria agrícola, como tapetes, sembradoras, cosechadoras y otras, así como las que producen herramientas industriales. Ej.: metalúrgico, siderúrgico, petroquímico, naval, etc.

iii. Industria de bienes de consumo. El tercero y último de los tipos de industrias según esta clasificación es el de bienes de consumo. En este caso, transforman la materia prima en un producto final que se ofrece en diferentes mercados. Este tipo industrial se conoce como Industria Ligera, ya que no produce maquinaria y bienes tan complejos y específicos. Esto incluye tanto productos duraderos, como electrónicos y electrodomésticos, como productos no duraderos, como medicamentos, alimentos y bebidas. Se clasifican de tres formas:

   a. Industria de bienes duraderos. Incluyen productos no perecederos como electrodomésticos, electrónica, muebles, vehículos, entre otros. Recibe este nombre ya que los productos generados tienen una larga durabilidad.
   b. Industria de bienes semiduraderos. Es un intermediario entre los otros dos tipos de industria de bienes de consumo. Es decir, los productos generados tienen una vida útil media, por ejemplo, teléfonos, ropa, zapatos, etc.
   c. Industria de bienes no duraderos. Se trata de productos perecederos considerados de primera necesidad, por ejemplo, alimentos, bebidas, medicamentos, cosméticos, etc.

c) Clasificación de la industria por tipo de actividad:

1. Industria extractiva. Esta industria se dedica a la extracción de recursos naturales. Por lo general, no son renovables, como el aceite y otros minerales, así como las verduras y el caucho del árbol del caucho. Este tipo de operación tiene como objetivo la captación de materias primas que serán transformadas y fabricadas en el futuro.
2. Industria manufacturera. Esta otra modalidad incluye aquellas industrias que ya tienen la materia prima en sus manos y actúan para transformarla en un producto. En este caso, se incluyen todas las demás actividades de la industria, como las relacionadas con la alimentación, la producción textil y varias otras.

d) Clasificación por el sector en el que operan:

1. Energética. Se refiere a las industrias que se dedican a la producción de energía o combustibles. Aquí están las empresas petroleras, hidroeléctricas y empresas que desarrollan otro tipo de energías alternativas y sostenibles.
2. Alimentos. Incluyen todas las industrias que producen alimentos y bebidas y promueven la su facturación. Este sector corresponde a uno de los más grandes en el sector de la industrialización y cubre menos alimentos, así como más alimentos procesados.
3. Construcción civil. Corresponde al levantamiento de casas, edificios y otras construcciones, así como a las restauraciones operadas en otros edificios.
4. Guerra. El cuarto de los tipos de industrias según la actividad productiva es la industria de guerra. Incluye toda la producción de armamentos y vehículos para uso militar, así como otras herramientas que se pueden establecer como armas.

5. Industrias de vanguardia. Las industrias de alta gama son aquellas que se centran en la alta tecnología. A diferencia de muchos de ellos, estos involucran mano de obra calificada, es decir, trabajadores con un alto nivel educativo. Aquí, podemos mencionar empresas relacionadas con la comunicación, informática, telefonía, aviación, navegación, entre otras.

III. Generación de energía. Lotes y edificaciones dedicadas a la generación de energía sustentable como granjas solares, plantas de generación energía, granjas eólicas. Pueden estar combinadas con plantas de manejo y reciclaje de desechos sólidos. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de obras de generación y conducción de energía eléctrica.

IV. Industria minera no metálica. Este sector comprende unidades económicas dedicadas principalmente a la extracción de la explotación de minerales no metálicos.

a) Minería de carbón mineral. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de diversos tipos de carbón mineral, como la antracita, la hulla, el lignito y el carbón térmico, y a actividades de beneficio, como la limpieza y el cribado.

1. Minería de carbón mineral. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de diversos tipos de carbón mineral, como la antracita, la hulla, el lignito y el carbón térmico, y a actividades de beneficio, como la limpieza y el cribado.

i. Minería de carbón mineral. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de diversos tipos de carbón mineral, como la antracita, la hulla, el lignito y el carbón térmico, y a actividades de beneficio, como la limpieza y el cribado.

b) Minería de minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales no metálicos, como piedras calizas, piedras dimensionadas (mármol, piedra de cantera); arena, grava, arcillas refractarias y no refractarias, y sal, y a actividades de beneficio, como el cribado, la trituración y otros tratamientos a tierras y rocas.

1. Minería de piedra caliza, mármol y otras piedras dimensionadas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de piedras calizas, mármol y otras piedras dimensionadas, como piedra marga, piedra de cantera, basalto, pizarra y sillar, y a actividades de beneficio, como la trituración y el cribado. 267

i. Minería de piedra caliza. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de piedra de cal y rocas afines, como la dolomita, la piedra marga, el carbonato de calcio y la toba, y a actividades de beneficio, como la trituración y el cribado.

ii. Minería de mármol. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de mármol a través del dimensionado en minas y a actividades de beneficio, como la trituración.

iii. Minería de otras piedras dimensionadas. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de otras piedras dimensionadas no clasificadas en otra parte, como la piedra de cantera, el basalto, la pizarra y el sillar, y a actividades de beneficio, como el corte en bruto y la trituración.

2. Minería de arena, grava, tezontle, tepetate, arcillas y de otros minerales refractarios. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación (en bancos de arena, canteras, minas subterráneas) de arena, grava, tezontle, tepetate y arcillas, como el feldespato, el sílice, el cuarzo, el pedernal, el caolín, la magnesita y la tierra de Fuller o tierra de batán, y de otros minerales refractarios, como la bentonita, la figulina y la wollastonita, y a actividades de beneficio, como la limpieza, la molienda, el cribado y la concentración.

i. Minería de arena y grava para la construcción. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de arena y grava en bancos de arena, canteras y minas subterráneas, y a actividades de beneficio, como el cribado y el cernido.

ii. Minería de tezontle y tepetate. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de tezontle y tepetate.

iii. Minería de feldespato. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales de feldespato, los cuales pueden ser potásicos, como la ortosa, o calcosódicos, como la albita y la anortita, y a actividades de beneficio, como la limpieza y la concentración

iv. Minería de sílice. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de sílice, cuarzo y pedernal.

v. Minería de caolín. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de caolín, y a actividades de beneficio, como la trituración.

vi. Minería de otras arcillas y de otros minerales refractarios. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de otras arcillas refractarias y no refractarias, arcillas de uso industrial, como la tierra de Fuller o tierra de batán y la magnesita, y de otros minerales refractarios, como la bentonita, la figulina y la wollastonita.

2. Minería de otros minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de sal, yeso, barita, roca fosfórica, fluorita, grafito, azufre, minerales no metálicos para productos químicos y otros minerales no metálicos no clasificados en otra parte.

a. Minería de sal. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de sal, y a actividades de beneficio, como la molienda y el cribado.

b. Minería de piedra de yeso. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y trituración de piedra de yeso.

c. Minería de barita. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de barita, y a actividades de beneficio, como la trituración, molienda y flotación.

d. Minería de roca fosfórica. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de roca fosfórica, y a actividades de beneficio, como la trituración y la molienda.

e. Minería de fluorita. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de fluorita, y a actividades de beneficio, como la trituración, molienda y flotación.

f. Minería de grafito. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de grafito, y a actividades de beneficio, como el triturado, la molienda, la flotación y el secado de este mineral, ya sea amorfo o cristalino.

g. Minería de azufre. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de azufre.

h. Minería de minerales no metálicos para productos químicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de nitrógeno y potasio; a la explotación de bloedita, kieserita, thenardita y glauberita, y los productos derivados de estas, como los sulfatos de sodio y de magnesio; a la explotación de witherita; boratos naturales; concentrados que contienen compuestos de boro, y otros minerales no metálicos estimados sobre todo por ser fuente de sustancias químicas.

i. Minería de otros minerales no metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de celestita, perlita, gemas minerales, asbesto, calcita óptica y calcita no óptica, calcedonia, pirita, pirrotina, turba, diatomita, talco blanco, vermiculita, y otros minerales no metálicos no clasificados en otra parte.

V. Industria minera metálica. Este sector comprende unidades económicas dedicadas principalmente a la extracción de la explotación de minerales metálicos.

a) Minería de minerales metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales metálicos, como hierro, oro, plata, cobre, plomo, zinc y otros minerales metálicos, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la concentración magnética, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.

1. Minería de hierro. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de hierro, como la hematita, la magnetita, la limonita, la siderita, la taconita y otros minerales ferrosos, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda y la concentración magnética; así como la producción de aglomerados por medio de la peletización en plantas peletizadoras y la sinterización de hierro.

3. Minería de oro. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de oro, como la calaverita, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.

4. Minería de plata. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de plata, como la silvanita, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.
5. Minería de cobre. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de cobre, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la flotación y la lixiviación, encaminadas a la obtención de concentrados y precipitados.
6. Minería de plomo y zinc. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de plomo, zinc y plomo-zinc, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda y la flotación, encaminadas a la obtención de concentrados.
7. Minería de otros minerales metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de molibdeno, magnesio, paladio, cobalto, estaño, tungsteno y otros minerales metálicos no ferrosos no clasificados en otra parte.
    i. Minería de manganeso. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación de minerales estimados sobre todo por su contenido de manganeso, y a actividades de beneficio, como la trituración, el cribado, la molienda, la hidrometalurgia y la pirometalurgia, encaminadas a la obtención de concentrados.
    ii. Minería de mercurio y antimonio. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de mercurio y antimonio.
    iii. Minería de uranio y minerales radiactivos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de uranio, actinio, radio, vanadio, torio y otros minerales radiactivos. 269
    iv. Minería de otros minerales metálicos. Unidades económicas dedicadas principalmente a la explotación y beneficio de minerales estimados sobre todo por su contenido de molibdeno, magnesio, paladio, cobalto, estaño, tungsteno y otros minerales metálicos no ferrosos no clasificados en otra parte.

Artículo 42. El grupo de uso de suelo Destinos para infraestructura y vialidad está conformado por los usos relacionados con los sistemas y redes de organización, distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluidas aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.

I. Redes de distribución de energía y comunicaciones. Torres y postes y su cableado torres, líneas de conducción de energía eléctrica aéreas o subterráneas y todas las estructuras y edificios que formen parte integral de estas obras. Puede tratarse de trabajos nuevos, ampliaciones, remodelaciones, mantenimiento o reparaciones de obras de generación y conducción de energía eléctrica.
II. Plantas de manejo y reciclaje de desechos sólidos. Plantas para el manejo y reciclaje de basura que pueden ser combinadas con generación de energía. Está conformada por unidades económicas del sector público o privado dedicadas principalmente a la recolección de residuos no peligrosos, como basura y materiales reciclables (botellas de PET usadas, latas de aluminio usadas, cartón usado, etc.), provenientes de fuentes residenciales y no residenciales.
III. Planta de tratamiento de agua. Unidades económicas dedicadas principalmente a la captación, potabilización y suministro de agua, y a la captación y tratamiento de aguas residuales.
IV. Pozos profundos de extracción de agua potable.
V. Infraestructura puntual (como antenas entre otros).
VI. Infraestructura lineal (como nuevas vialidades entre otros).
VII. Infraestructura de área (como subestaciones).
VIII. Vialidades vehiculares, andadores peatonales y multimodales. Áreas dedicadas al tránsito de vehículos y peatones en todas sus modalidades. Se asume que estas tendrán un enfoque en modos sustentables de transporte.

Artículo 43. El grupo de uso de suelo Otros usos de suelo está conformado por los usos relacionados con los usos no especificados y los usos temporales.

I. Temporales. Aquellos usos que son temporales y que no requieren de edificaciones permanentes. Requerirán de autorizaciones especiales. por lo que para evaluar su viabilidad deberán presentar un estudio de impacto urbano para evaluación de la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente, así como el dictamen de "Prevención de desastres urbanos" y de "Reducción de riesgos de desastres", emitido por la autoridad municipal en materia de protección civil, quien con fundamento en el artículo 3, fracciones XLV y XLVII de la Ley Estatal, emitirá ambos dictámenes considerando la opinión técnica de las dependencias municipales y estatales que se consideren necesarias, donde se señalará si es PROCEDENTE o IMPROCEDENTE la aprobación para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios solicitados con base en su capacidad resiliente, conforme a los artículos 94, 95, 96 y 97.

Los usos temporales se clasifican de la siguiente manera:

a) Servicios comunitarios de alimentación, refugio y emergencia. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación y refugio temporal comunitario a personas afectadas por catástrofes o siniestros, indigentes, víctimas de violencia doméstica, etcétera.
b) Servicios de alimentación comunitarios. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación a personas afectadas por catástrofes o siniestros e indigencia.
c) Servicios de alimentación comunitarios prestados por el sector privado. Son las unidades económicas del sector privado dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación a personas afectadas por catástrofes o siniestros e indigencia.
d) Servicios de alimentación comunitarios prestados por el sector público. Son las unidades económicas del sector público dedicadas principalmente a proporcionar servicios de alimentación a personas afectadas por catástrofes o siniestros e indigencia.
e) Refugios temporales comunitarios. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario a personas que se encuentran ante juicio civil o penal, víctimas de violencia doméstica (por asalto sexual, golpes), peregrinos o indigentes.
f) Refugios temporales comunitarios del sector privado. Son las unidades económicas del sector privado dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario a personas que se encuentran ante juicio civil o penal, víctimas de violencia doméstica (por asalto sexual, golpes), peregrinos o indigentes.
g) Refugios temporales comunitarios del sector público. Son las unidades económicas del sector público dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario a personas que se encuentran ante juicio civil o penal, víctimas de violencia doméstica (por asalto sexual, golpes), peregrinos o indigentes.
h) Servicios de emergencia comunitarios. Son las unidades económicas dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario de emergencia, alimentación y asistencia médica a personas afectadas por catástrofes o siniestros.
i) Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector privado. Son las unidades económicas del sector privado dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario de emergencia, alimentación y asistencia médica a personas afectadas por catástrofes o siniestros.
j) Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector público. Son las unidades económicas del sector público dedicadas principalmente a proporcionar refugio temporal comunitario de emergencia, alimentación y asistencia médica a personas afectadas por catástrofes o siniestros.

270

469

Artículo 44. El grupo de uso de suelo Usos de suelo en áreas no urbanizadas está conformado por los usos relacionados con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.

I. Agricultura y ganadería. Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.
II. Uso de recursos naturales. Aquellas áreas que han sido designadas para el aprovechamiento sustentable de recursos naturales. Bancos de material, ladrilleras, usos piscícolas, pastizales, bosques y viveros controlados, zonas de control ambiental, actividades ecoturísticas de bajo impacto.
III. Silvicultura / usos forestales. Áreas identificadas para el manejo y aprovechamiento de bosques y viveros controlados
IV. Esparcimiento y turismo de naturaleza. Aquellas zonas que por su belleza natural y características físicas constituyen un destino para visitantes y que poseen la facilidad de tener acceso público. Estas se han identificado como áreas para el turismo de naturaleza y el esparcimiento de bajo impacto. Este uso podrá combinarse con aquellas áreas de conservación, restauración y protección; siempre y cuando no se determine aspectos de riesgo o deterioro.

Artículo 45. El grupo de uso de suelo Uso equipamiento urbano está conformado por los equipamientos señalados en la NOM-002-SEDATU-2022. Se trata de instalaciones especiales, generalmente de influencia regional y que incluyen y apoyan actividades comerciales, productivas y económicas. Incluye aquellos elementos que, si bien son de carácter privado, por sus dimensiones e impacto a la infraestructura urbana resulta conveniente clasificarlos como equipamiento urbano privado, ya que además su influencia es regional, como son los centros comerciales.

I. Comercio y servicios financieros especiales. Conjunto de establecimientos en donde se realizan ventas al menudeo de todo tipo de artículos y pueden incluir tiendas anclas y subanclas y estar vinculados con algunos elementos de cultura como cines, teatros o salas de conciertos, etc. La denominación de Servicios Financieros Especiales aplica a aquellos servicios de apoyo a la población y otras actividades económicas como son las sociedades nacionales de crédito, banca de desarrollo que son operados exclusivamente por el gobierno federal.

   a) Básico
      1. Tianguis. Son establecimientos con instalaciones provisionales ubicados generalmente en lugares fijos, de preferencia en áreas pavimentadas que cuenten con servicios públicos de agua, drenaje y electricidad; a ellos concurren pequeños productores y comerciantes detallistas, a vender al consumidor final productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar, entre otros.
      2. Diconsa y Liconsa SEGALMEX. Tienen como principal fin el abasto a las comunidades rurales y urbanas de productos de la canasta básica y complementarios, éstos últimos se dividen en los siguientes grupos: productos para la alimentación y nutrición, productos para higiene y salud y otros productos. Con la creación de SEGALMEX se fusionan ambos elementos y se suma la entrega de leche, tanto en sitio como en unidades móviles.
      3. Tiendas y farmacias SUPERISSSTE. Establecimientos asociados al Sistema de Tiendas de los Trabajadores al Servicio del Estado, en los que se venden productos básicos, para la salud, blancos, ropa y otros.
      4. Sucursales del Banco del Bienestar. Sucursales bancarias independientes o asociadas por convenio, cuya finalidad principal es la dispersión directa a los beneficiarios de los recursos de los programas sociales federales, entre otras actividades.
      5. Sucursales FONACOT. Oficinas independientes de FONACOT que prestan los servicios de cobranza, crédito y afiliación.

   b) Intermedio
      1. Mercado municipal. Lugar público donde se realizan normalmente ventas al menudeo de diversos productos de consumo final en inmuebles con locales fijos.
      2. Centros comerciales abiertos. Conjunto de tiendas con ventas al menudeo de todo tipo de artículos. No incluyen tiendas anclas o subanclas, se caracterizan por estar al descubierto y contar con un estacionamiento para el uso de los clientes. Se pueden identificar por ser pequeños conjuntos de establecimientos comerciales ubicados a nivel de calle.

   c) Especializado
      1. Centro comercial con tienda ancla o subancla. Conjunto de tiendas con ventas al menudeo de todo tipo de artículos. Incluye elementos ancla como tiendas departamentales o de autoservicio, asimismo puede incluir restaurantes, cines, salas de concierto u otros elementos culturales, así como grandes parques de estacionamiento. Su influencia es regional, por lo que puede servir a una amplia zona de una ciudad o inclusive rebasar sus límites. Asimismo, pueden estar asociados a usos como oficinas, hoteles y otros que se permitan en las tablas de compatibilidad de usos del suelo de los instrumentos de planeación de los diversos órdenes de gobierno.
      2. Banca de desarrollo. Inmuebles donde se encuentran las entidades de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propios, constituidas con el carácter de sociedades nacionales de crédito, las cuales forman parte del Sistema Bancario Mexicano y atienden las actividades productivas que el Congreso de la Unión determine como especialidades de cada una de éstas, en sus respectivas leyes orgánicas. Tienen como objeto fundamental facilitar el acceso al ahorro y financiamiento a personas físicas y morales, así como proporcionarles asistencia técnica y capacitación.
      3. Centro de convenciones. Instalación especialmente concebida para celebrar diferentes tipos de eventos de negocios. Debe contar con facilidades indispensables para recibir participantes, tanto nacionales como extranjeros. También debe ofrecer los servicios adecuados para la organización,

la seguridad y la eficacia de los eventos que allí se celebren. Para ello dispone de personal especializado con experiencia en los distintos servicios que ofrece.

4. Centro de exposiciones, exhibiciones o recinto ferial. Edificio especializado en la celebración de ferias y exposiciones con facilidades adicionales para celebrar reuniones de negocios relativas al evento ferial o a la exposición.

II. Administración pública y servicios urbanos públicos y concesionados. Refiere a aquellas instalaciones para facilitar la organización y el buen funcionamiento de la sociedad en su conjunto y en general de los centros de población, a través del ejercicio de los tres niveles de gobierno (Federal, Estatal y Municipal) y los tres poderes que conforman la República (Ejecutivo, Legislativo y Judicial), ya sea de manera central, desconcentrada o descentralizada.
Asimismo, se consideran como servicios urbanos públicos a los servicios fundamentales para el buen funcionamiento, seguridad y adecuado mantenimiento, para conservar y mejorar el entorno urbano de los centros de población, los cuales pueden ser administrados por cualquier orden de gobierno o estar concesionados y no forman parte de las redes e infraestructura.

a) Administración pública. Básico

1. Delegaciones municipales, estatales, federales y otras oficinas desconcentradas. Delegaciones del orden municipal, así como oficinas de representación o delegaciones de las dependencias de los órdenes estatal y federal y otras oficinas desconcentradas en las que se atiende directamente a la población.

b) Administración pública. Intermedio

1. Instalaciones de justicia de las entidades federativas. Inmueble en el cual se realizan funciones administrativas relacionadas con la impartición de Justicia en su ámbito de competencia.
2. Instalaciones del poder legislativo de las entidades federativas. Son los espacios, inmuebles y construcciones de la Cámara local de Diputados, destinados al funcionamiento, mantenimiento y operación de sus actividades.

c) Administración pública. Especializado.

1. Cuartel General Militar. Instalaciones de la Secretaría de la Defensa Nacional que se caracteriza por ser un grupo constituido por el comandante estado mayor, comandantes de armas, jefes de servicio y tropas, reunidos para que el comandante desarrolle sus funciones de mando.
2. Cuartel General Naval. Instalaciones de la Secretaría de Marina que se caracterizan por ser un grupo constituido por el Comandante, Estado Mayor, Inspector, Jefatura de Servicios, Oficiales, Clases y Marinería, reunidos para que el Comandante desarrolle sus funciones de mando.
3. Instalación gubernamental. Son los espacios, inmuebles y construcciones para uso de la Administración Pública en donde ejerza la posesión, control o administración, y que sean destinados al servicio de ésta; con el propósito de utilizarse en la prestación de un servicio público a nivel federal, de las entidades federativas y/o los municipios.
4. Instalación de Seguridad Pública. Son los espacios, inmuebles y construcciones de las Instituciones Policiales, de Procuración de Justicia, del Sistema Penitenciario y dependencias encargadas de la Seguridad Pública a nivel federal, de las entidades federativas y/o los municipios.
5. Instalaciones estratégicas de Seguridad Pública. Son los espacios, inmuebles y construcciones, destinados al funcionamiento, mantenimiento y operación de las actividades consideradas como estratégicas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como de aquellas que tiendan a mantener la integridad, estabilidad y permanencia del Estado Mexicano, en términos de la Ley de Seguridad Nacional; entre otros: correos; telégrafos y radiotelegrafía; generación de energía nuclear; el sistema eléctrico nacional; la exploración y extracción del petróleo y de los demás hidrocarburos; el banco central; las comunicaciones vía satélite y los ferrocarriles.
6. Instalación de Procuración de Justicia. Son los espacios, inmuebles y construcciones de las Instituciones de la Federación y entidades federativas que integran al Ministerio Público, los servicios periciales, policías de investigación y demás auxiliares de aquel.
7. Instalaciones policiales. Son los espacios, inmuebles y construcciones de los cuerpos de policía, de vigilancia y custodia de los establecimientos penitenciarios, de detención preventiva, o de centros de arraigo; y en general, todas las dependencias encargadas de la seguridad pública a nivel federal, de las entidades federativas y/o los municipios, que realicen funciones similares.
8. Centros de readaptación social, federales o de las entidades federativas. Establecimientos penitenciarios preventivos, de ejecución de sanciones penales, de reinserción psicosocial o de

asistencia postpenitenciaria destinados a las personas privadas de la libertad, tales como: Centros de Readaptación Social (CERESOS), Centros de Ejecución de Sanciones Penales, Reclusorios, Penitenciarias, Cárceles o cualquier otro que tenga funciones de internamiento o tratamiento para personas que se encuentren sujetas a un proceso penal o en ejecución de sentencia, en su Entidad Federativa. Para efectos del Censo Nacional de Gobierno, Seguridad Pública y Sistema Penitenciario Estatales (CNGSPSPE) 2018, se clasifican de la siguiente manera: Centro de seguridad máxima, centro de seguridad media, centro de seguridad mínima, hospital psiquiátrico y/o para infecciosos, instituciones abiertas y otras.

9. Centros de internamiento para menores, federales o de las entidades federativas. Inmuebles destinados para el internamiento de Adolescentes que se encuentren en conflicto con la ley, tales como: Centros de Tratamiento para Menores Infractores, Centros de Internamiento para Adolescentes, Consejos Tutelares o de Menores, Escuelas de Readaptación Social, Comunidades o Albergues, Centros Especializados o cualquier otro destinado a cubrir ese tipo de funciones.
10. Instalaciones del Poder Legislativo Federal. Son los espacios, inmuebles y construcciones del Senado de la República y de la Cámara de Diputados, destinados al funcionamiento, mantenimiento y operación de sus actividades.
11. Instalaciones del Poder Judicial de la Federación. Los inmuebles en los cuales se realizan actividades relacionadas con la impartición de Justicia del fuero federal.
12. Instalaciones de Justicia de las Entidades Federativas. Los inmuebles en los cuales se realizan actividades relacionadas con la impartición de Justicia en su ámbito de competencia.
13. Instalaciones de Órganos Autónomos. Son los espacios, inmuebles y construcciones de aquellas instituciones de los tres niveles de gobierno que se caracterizan por servir de contrapeso a la Administración pública en áreas específicas.

d) Servicios urbanos públicos y concesionados. Básico

1. Cementerio municipal. Al lugar donde se reciben e inhuman cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados.
2. Depósito vehicular municipal (corralón). Predio donde se da el servicio de depósito de vehículos; consiste en la guarda y custodia en locales de vehículos infraccionados, abandonados, retenidos, accidentados o descompuestos en caminos, remitidos por la autoridad competente.
3. Estación de bomberos municipal. Instalación operativa ubicada en un municipio, la cual, acorde con la superficie territorial bajo su responsabilidad, población, establecimientos mercantiles e industriales, que cuenta con el equipo necesario para prestar los servicios inherentes al Heroico Cuerpo de Bomberos.

e) Servicios urbanos públicos y concesionados. Intermedio

1. Centro de atención canina. Establecimientos de servicio público que lleven a cabo cualquiera de las actividades orientadas a la prevención y control de la rabia en perros y gatos, así como atender quejas de la comunidad y que comprende: captura de animales en la calle o abandonados, que pueden ser una molestia y un riesgo, entrega voluntaria para su eliminación; observación clínica; vacunación antirrábica permanente; recolección en vía pública de animales enfermos y atropellados para su eutanasia; disposición de cadáveres; toma de muestras de animales sospechosos para remisión o diagnóstico de laboratorio; esterilización quirúrgica de perros y gatos; primer contacto con las personas agredidas para su remisión y atención a unidades de salud; así como ofrecer consulta veterinaria a perros y gatos.

f) Servicios urbanos públicos y concesionados. Especializado.

1. Sitio de disposición oficial de residuos sólidos urbanos y de manejo especial. Lugar donde se depositan los residuos sólidos urbanos y de manejo especial en forma definitiva. Distingue tres categorías generales: a) Residuos de manejo especial (RME); b) Residuos peligrosos (RP) y; c) Residuos sólidos urbanos (RSU). Puede ser operado por autoridades de distintos órdenes de gobierno o estar concesionado a particulares.
2. Cementerio con servicios de velatorio y cremación. Lugar donde se reciben e inhuman cadáveres, restos humanos y restos humanos áridos o cremados. Asimismo, cuenta con instalaciones para la velación de restos humanos, así como su cremación. Normalmente son servicios prestados por particulares, pero también pueden ser prestados por autoridades de distintos órdenes de gobierno.

3. Observatorio meteorológico. Lugar donde se evalúan las condiciones diarias del tiempo, cuenta con el instrumental adecuado para tomar las lecturas de los parámetros necesarios (humedad, temperatura, presión, evaporación, precipitación, entre otros). Constituido por una o más personas que realizan las observaciones sensoriales y que toman las lecturas de los diversos instrumentos.

III. Asistencia social. Los establecimientos o espacios destinados a generar acciones que modifiquen y mejoren las circunstancias de carácter social que impidan al individuo su desarrollo integral, así como protección física, mental y social de personas en estado de necesidad, desprotección o desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva.

a) Básico

1. Casa cuna. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños y niñas de 0 meses y hasta cumplir 6 años de edad, con la posibilidad de ampliar el rango de edad en casos especiales, de acuerdo con su modelo de atención.

2. Casa hogar. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes de ambos sexos de 6 años y hasta cumplir 18 años de edad, en casas mixtas o por sexo, con la posibilidad de modificar el rango de edad, de acuerdo con su modelo de atención.

3. Albergue permanente para menores de edad. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes en situación de riesgo y vulnerabilidad de manera continua e ininterrumpida, dependiendo del modelo de atención de cada establecimiento.

4. Albergue temporal para menores de edad. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes en situación de riesgo y vulnerabilidad por tiempo limitado, en tanto se resuelve la situación jurídica, social o familiar del menor o del adolescente.

5. Estancia infantil o guardería. Espacio en el que se brindan servicios asistenciales de atención social comunitaria a niños y niñas desde los 0 hasta los 5 años 11 meses, de acuerdo con el modelo de atención.

6. Albergue escolar. Establecimiento que proporciona a los niños hospedaje y alimentación durante 5 días de la semana, en comunidades rurales en las que funcione una escuela primaria de organización completa, y operarán como centros asistenciales.

7. Albergue para personas en situación de calle. Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento y, en algunos casos, alimentación y otros servicios a personas de cualquier edad, que no tienen familiares, fueron rechazadas o maltratadas y no tienen recursos para vivir en otro lugar.

8. Albergue para Indígenas. Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento y otros servicios a personas que descienden de las poblaciones nativas que habitaban el territorio nacional antes de la llegada de los españoles a México. Alberga indígenas de cualquier edad y sexo, sin importar que tengan otro lugar de residencia.

9. Albergue para mujeres. Establecimiento de asistencia social que brinda alojamiento, resguardo y otros servicios a mujeres de cualquier edad, que carecen o fueron rechazadas por su familia, recibieron maltrato y se encuentran en condición de vulnerabilidad por falta de recursos, enfermedad, embarazo e inseguridad por acoso.

10. Albergues temporales. Establecimiento para familias de damnificados, cuando de manera emergente se deba satisfacer la necesidad de cobijo a quienes, por sismo, inundación, incendio, deslaves u otro siniestro, pierdan su patrimonio o las condiciones del inmueble no les brinde seguridad.

11. Internado. Establecimiento que otorga servicios asistenciales a niños, niñas y adolescentes, de acuerdo con las características y necesidades de su ámbito familiar, conforme al modelo de atención en sus diferentes horarios.

12. Albergues y residencias del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores. Albergues y residencias diurnas, que proporcionan asistencia integral a los adultos mayores que no cuentan con apoyo familiar o recursos económicos que les permitan cubrir sus necesidades.

13. Establecimiento de asistencia social temporal. Todo aquel lugar que independientemente de su denominación o régimen jurídico, proporciona servicios y apoyos asistenciales durante periodos menores a 24 horas, continuas, a personas adultas y adultas mayores que incluyen: alternativas para la ocupación creativa y productiva del tiempo libre y en su caso alimentación de acuerdo con el Modelo de Atención.

14. Casa o comedor comunitario. Espacio físico y social del quehacer comunitario para la preparación y consumo de alimentos entre la población; instalaciones incluyentes en donde se fomenta la relación familiar y social, la sana convivencia, la comunicación, el encuentro y la participación, como atributos básicos de la cohesión social.

15. Centro de desarrollo comunitario. Inmueble donde se proporcionan los servicios de asistencia social que apoyan la aceptación y participación de la población marginada o de escasos recursos, en los programas que proporcionan una mejor organización, interrelación y superación de la comunidad.

16. Centro de convivencia comunitario. Inmueble donde se desarrollan distintas actividades de carácter, formativo, recreativo o de convivencia, entre otros, con la finalidad de fortalecer la cohesión social.

b) Intermedio

1. Establecimiento de asistencia social permanente. Todo aquel lugar que independientemente de su denominación o régimen jurídico, otorga atención integral permanente para personas adultas y adultas mayores, que cuenten con características especiales de atención, donde se proporcionan servicios de prevención de riesgos, atención y rehabilitación, incluyen alojamiento, alimentación, vestido, atención médica, social y psicológica, actividades culturales, recreativas y ocupacionales.

2. Centros de Justicia para Mujeres. Espacios promovidos por la Comisión Nacional para Prevenir y Erradicar la Violencia contra las Mujeres donde se prestan servicios multidisciplinarios a mujeres y niñas, así como niños hasta los 12 años, víctimas de violencia familiar y de género, entre los que se encuentran:

i. Atención psicológica, jurídica y médica;

ii. Albergues temporales;

iii. Ludoteca con expertas/os en temas de desarrollo infantil, y

iv. Talleres de empoderamiento social y económico para apoyar a las mujeres a salir del círculo de violencia.

Puedan participar dependencias de los tres órdenes de gobierno, así como Organizaciones de la Sociedad Civil.

3. Velatorio. Unidad aislada destinada a proporcionar el servicio de preparar, eventualmente embalsamar, y velar a los restos mortales de seres humanos, puede ser pública o privada.

c) Especializado

1. Albergue para migrantes. Establecimiento de asistencia social que proporciona alojamiento y otros servicios a personas de cualquier sexo, edad o nacionalidad, que están en tránsito generalmente hacia los países del norte de México: Estados Unidos de América o Canadá.

2. Establecimientos especializados en adicciones. Son los establecimientos de carácter público, privado o social, fijos o móviles, cualquiera que sea su denominación, que proporcionan servicios para la atención específica de personas con consumo perjudicial o adicción a sustancias psicoactivas, y que, en cualquier caso, operan bajo un modelo de atención profesional, de ayuda mutua o mixto.

3. Centro de integración juvenil. Establecimiento operativo donde se proporcionan servicios preventivos, tratamiento y rehabilitación en farmacodependencia, a la población de 10 a 54 años que vive en zonas urbanas con alto riesgo de verse afectada por este problema; son atendidos por personal especializado a través de consulta externa en psicoterapia individual, familiar y grupal.

IV. Salud pública y privada. El subsistema de salud considerará en función de los niveles de atención.

a) Niveles de atención. Es un conjunto de establecimientos de salud con niveles de complejidad diferentes, necesarios para resolver con eficacia y eficiencia necesidades de salud de distinta magnitud y severidad y pueden ser operados por los distintos órdenes de gobierno.

Constituye una de las formas de la Organización Mundial de la Salud (OMS) en la cual se relacionan con la magnitud y severidad de las necesidades de salud de la población.

Asimismo, en los tres niveles de atención hay establecimientos operados por la iniciativa privada y se pueden prestar los tres niveles de atención en un inmueble o por separado.

De la misma forma, es frecuente que los establecimientos de salud privados se encuentren asociados a otros equipamientos o usos del suelo, inclusive en el mismo predio, por lo que se insiste en que, en función de sus atribuciones, los distintos órdenes de gobierno lo consideren en sus tablas de usos compatibles.

Es importante aclarar que las listas de componentes por nivel de atención son enunciativas, mas no limitativas, por lo que se pueden incluir otros elementos siempre y cuando se presten los servicios en función de los niveles que a continuación se describen.

1. Primer nivel de atención. Es el nivel de atención más cercano a la población, es decir, el primer contacto del individuo con el sistema de salud. En el primer nivel se llevan a cabo acciones de promoción de la salud, prevención de enfermedades y atención ambulatoria a la morbilidad más frecuente, brindada por médicos generales y personal de enfermería, con el apoyo de la comunidad. El primer nivel de atención se compone de establecimientos de baja complejidad que incluyen desde las brigadas de salud, Unidades Médicas Móviles, Centros de Salud Rurales y Urbanos, Centro de Salud con Servicios Ampliados (CESSA), Hospitales Comunitarios y Unidades de Especialidades Médicas (UNEMES). Un primer nivel de atención multidisciplinario sirve como puerta de entrada al sistema para tratar correcta y eficazmente a los pacientes que acudan con problemas de salud y que corresponda al nivel de recursos humanos y materiales disponibles en la atención primaria. Esta capacidad se mide a partir de la evaluación de problemas de salud seleccionados como indicadores y por el desempeño de los clínicos, según las definiciones de las guías de práctica clínica.
   i. Centro de rehabilitación. Presta servicios de diagnóstico, tratamiento y adiestramiento ocupacional a personas con algún tipo de discapacidad.
   ii. Unidad de rehabilitación. La unidad que formando parte o no de un hospital, preste servicios de diagnóstico y tratamiento a personas con algún tipo de discapacidad, así como recuperación de deficiencias e incapacidades.
   iii. Servicios auxiliares de diagnóstico y tratamiento. Establecimiento público, social o privado, independiente o ligado a algún servicio de atención médica, que tenga como fin coadyuvar en el estudio, resolución y tratamiento de los problemas clínicos. Los servicios auxiliares de diagnóstico y tratamiento serán:
   iv. Laboratorios de: Patología clínica, y Anatomía patológica, histopatología y citología exfoliativa.
   v. Gabinetes de: Radiología y tomografía axial computarizada; Medicina nuclear; Ultrasonografía, y Radioterapia.
2. Segundo Nivel de Atención. El segundo nivel de atención brinda las 4 especialidades básicas (Cirugía General, Gineco-obstetricia, Medicina Interna y Pediatría) en hospitales generales o de especialidad y cuenta con servicios de apoyo diagnóstico de imagenología y laboratorio. Incluye la atención ambulatoria de especialidades para problemas de salud más específicos como: neurología, traumatología, cardiología, etc. Es el lugar que recibe a las personas que consultaron en el primer nivel de atención, y que por el problema de salud que presentan, requieren de una referencia, sea para interconsultas con otros especialistas o para internación por parto o cirugías simples. Dentro de este nivel de atención se encuentran los hospitales comunitarios, hospitales generales, y las maternidades.
   i. Hospital General. Sitio en el que se prestan los servicios para la atención de pacientes, en las cuatro especialidades básicas de la medicina: Cirugía General, Gineco-Obstetricia, Medicina Interna, Pediatría y otras especialidades complementarias y de apoyo derivadas de las mismas, que prestan servicios de urgencias, consulta externa y hospitalización.
   ii. Hospital de especialidades. Sitio para la atención de pacientes, de una o varias especialidades médicas, quirúrgicas o médico-quirúrgicas que presta servicios de urgencias, consulta externa, hospitalización y que deberá realizar, a favor de los usuarios, actividades de prevención, curación, rehabilitación y de cuidados paliativos, así como de formación y desarrollo de personal para la salud, y de investigación científica.
   iii. Centros de Rehabilitación e Inclusión Infantil Teletón (CRIT). De acuerdo con la dirección electrónica https://teleton.org/discapacidad/ "En todos los CRIT se atienden a niñas, niños y adolescentes de 0 a 18 años de edad con discapacidad neuromusculoesquelética, y a sus familias. Los servicios especializados en rehabilitación pediátrica se brindan en las instalaciones de cada uno de los Centros de Rehabilitación e Inclusión Infantil Teletón ubicados a lo largo de la república mexicana."
3. Tercer nivel de atención. La atención que se brinda en el tercer nivel es especializada, de mayor complejidad y aunada a actividades de investigación clínica y básica, en este grupo se encuentran los Institutos Nacionales de Salud. Comprende las instituciones de salud equipadas con alta complejidad para la atención de problemas de salud que requieren mayor tecnología. Estas instituciones cuentan

con salas de internación, cirugía, clínica médica, especialidades quirúrgicas específicas; (traumatología, neurocirugía, cirugía cardiovascular, y otras) infraestructura para la realización de estudios complementarios más complejos; unidad de terapia intensiva y unidades coronarias.

i. Institutos y hospitales de alta especialidad. Son los sitios, destinados principalmente a la investigación científica, la formación y el desarrollo de personal para la salud. Podrá prestar servicios de urgencias, consulta externa, de hospitalización y de cuidados paliativos, a personas que tengan una enfermedad específica, afección de un sistema o enfermedades que afecten a un grupo de edad.

V. Cultura y recreación. Se conforma por los inmuebles que dan cabida a las múltiples y diversas expresiones, servicios artísticos, así como culturales del país que requieren, por sus propias características, de espacios que de manera natural originen procesos de desarrollo e impacto social. Asimismo, son inmuebles y espacios comunitarios que conforman de manera importante el carácter de los centros de población y proporcionan a la población, la posibilidad de acceso a la recreación.

En los últimos años la participación de particulares y las organizaciones de la sociedad civil se ha incrementado de manera considerable, por lo que hoy existen importantes cadenas de cines donde concentran varias salas en un mismo sitio, museos de fama internacional, teatros y otros elementos que, además, pueden estar asociados a otro tipo de usos del suelo o equipamiento como el comercial.

Tradicionalmente los elementos vinculados al espacio público se han considerado como parte del equipamiento de recreación, sin embargo, la SEDATU consideró que dicho espacio se aborde por una Norma Oficial Mexicana (6) específica, por lo que para la presente Norma aquellos elementos de recreación distintos al espacio público se incluyen en un solo subsistema de cultura y recreación, por la gran similitud en los servicios prestados.

a) Básico

1. Biblioteca. Espacio dispuesto para la consulta de publicaciones impresas, digitales o virtuales, o una combinación de ellas, de carácter general, superior a quinientos títulos, catalogadas y clasificadas en los términos de las normas técnicas y administrativas aplicables. Ofrece servicios de consulta gratuita directa y, en su caso, préstamo a domicilio, además de otros servicios, como pueden ser, fomento de la lectura, formación cultural, educativa y de uso de tecnología, además de orientación e información.
2. La mediateca o acervo de medios es un establecimiento generalmente público, asociado a la biblioteca o biblioteca pública, que se define como el espacio dispuesto para la consulta de publicaciones impresas, digitales o virtuales, o una combinación de ellas, de carácter general.
3. Biblioteca pública. Todo establecimiento que contenga un acervo impreso o digital de carácter general con diversos títulos, catalogados y clasificados, y que se encuentre destinado a atender en forma gratuita a toda persona que solicite la consulta o préstamo del acervo en los términos de las normas administrativas aplicables.
4. Deben ofrecerse servicios y materiales especiales para aquellos usuarios que por una u otra razón no pueden hacer uso de los servicios y materiales ordinarios, por ejemplo, minorías lingüísticas, personas con discapacidades o personas en hospitales o en prisión.
5. Casa de artesanías. Espacio de exhibición, difusión, formación y venta artesanal.
6. Casa de cultura. Espacio orientado al fortalecimiento de la cultura de las comunidades, cuya función básica es la de integrar a la comunidad para que disfrute de los bienes y servicios artísticos y culturales. Propicia la participación de todos los sectores de la población, con el fin de desarrollar aptitudes y capacidades de acuerdo con sus intereses, y relación con las distintas manifestaciones de la cultura.
7. Cuentan con diversas instalaciones como aulas, áreas de exhibición, auditorio, librerías y espacios para la enseñanza y desarrollo de disciplinas artísticas específicas.
8. Centro de documentación. Espacio que custodia, preserva, cataloga y difunde acervos o archivos documentales de carácter histórico, administrativo y civil.
9. Escuela de iniciación artística. Brinda formación en un nivel inicial. Su propósito es conducir el proceso educativo a través del desarrollo de habilidades y aptitudes en alguna de las cuatro disciplinas artísticas: artes plásticas, música, teatro y danza (clásica, contemporánea y folklórica). La atención de los y las alumnos/as en las Escuelas de Iniciación Artística se agrupa en categorías de

edad: infantil, juvenil y adulto. Los estudios tienen un carácter terminal, ya que no existe una secuencia entre dichas categorías.

10. Galería. Espacio dedicado a la exhibición y promoción de arte, puede dedicarse a su venta.
11. Hemeroteca. Sitio de archivo especializado en diarios y otras publicaciones periódicas. Puede funcionar en un edificio propio, en una sala específica o un sector determinado dentro de una biblioteca tradicional.
12. Librería. Establecimiento que se dedica a la comercialización de libros. Pueden clasificarse en: institucional, privada, de libros de uso, cadenas completas, virtuales, algunas pueden ser especializadas en temas, pueden mantener una estantería abierta para que el público pueda explorar contenidos, e incluso algunas pequeñas salas para la lectura de materiales y promover la lectura a través de diversas actividades.
13. Museo local. Inmueble cuyo propósito principal es dar una visión integral de los valores comunitarios del lugar donde se ubican, mediante la exhibición de un acervo local. Constituyen espacios de expresión y actividad cultural para el autoconocimiento colectivo en beneficio de los habitantes del lugar.
14. Sala de cine. Una sala de cine, sala de proyección o simplemente cine es un espacio acondicionado por una pantalla, equipos de sonido y proyección, así como butacas para la exhibición y disfrute de películas.
15. Sala de exposición. Espacio acondicionado para el montaje de cualquier tipo de muestra cultural o artística.

b) Intermedio

1. Acuario. Lugar destinado a la exhibición de plantas y animales acuáticos vivos.
2. Archivo histórico. Recinto que alberga la memoria histórica de una sociedad, dedicado a conservar y difundir su patrimonio documental. Cuenta con instalaciones destinadas a la restauración, conservación y consulta, al servicio del público general y especializado.
3. Centro de arte y cultura digital. Espacio que promueve el uso consciente de las herramientas digitales que facilitan el intercambio de conocimiento, la transformación social, la producción artística y cultural, así como la creación de contenidos para internet.
4. Centro de Culto. Inmuebles en los que se realizan ceremonias y actividades complementarias de los distintos movimientos religiosos. Pueden ser de propiedad privada o estar en inmuebles con valor histórico sujetos a la normatividad en la materia.
5. Centro de interpretación. Espacio destinado a promover un ambiente para el aprendizaje creativo, buscando revelar al público el significado del legado cultural o histórico de los bienes que expone. Está orientado a cubrir cuatro funciones básicas: investigación, conservación, divulgación y puesta en valor del objeto que lo constituye.
6. Centro de investigación, documentación e información. Recinto especializado en la investigación, documentación, resguardo, conservación y difusión de fondos que conforman la memoria documental artística, que brindan atención al público.
7. Complejo cinematográfico. Espacio donde se albergan dos o más salas de cine. Pueden estar asociados a otros equipamientos o usos del suelo.
8. Cineteca. Espacio que tiene por objetivo recopilar, catalogar, exhibir, preservar y difundir el patrimonio fílmico.
9. Escuelas de Artes y Oficios. Institución educativa dedicada a la enseñanza de las artes aplicadas y de los oficios artísticos. Históricamente, es un tipo de formación profesional que prepara para el desempeño de actividades artesanales y artísticas. En algunas entidades se conocen como Fábricas de Artes y Oficios (FARO).
10. Fonoteca. Recinto que tiene como misión salvaguardar, preservar el patrimonio documental sonoro, con el fin de dar acceso al público en general.
11. Fototeca. Espacio que tiene por objetivo documentar el conocimiento histórico, antropológico, iconográfico, sociológico, artístico de la sociedad, a través de actividades permanentes de resguardo, conservación, catalogación, digitalización, investigación, y difusión de bienes culturales de naturaleza fotográfica.
12. Jardín botánico. Lugar destinado a la exhibición de plantas y flores expuestas para fines de estudio, educación y recreación.

13. Museo. Institución al servicio de la sociedad y su desarrollo, abierto al público que colecciona, preserva, investiga comunica y exhibe el patrimonio material e inmaterial de la humanidad y su medio ambiente con fines de educación, estudio y recreo.

c) Especializado

1. Auditorio. Elemento del equipamiento en el que se llevan a cabo eventos de carácter cívico, político, cultural, social y recreativo, entre otros. Consta de áreas de butaca para el público, escenario, cabina para proyección, servicios internos (camerinos, taller, bodega y sanitarios), servicios al público (vestíbulos, sanitarios y cafetería), estacionamiento público y privado, acceso y patio de maniobras, áreas verdes y libres.
2. Centros Culturales. Inmueble o conjunto arquitectónico que tiene como objetivo ofrecer a toda la población opciones para disfrutar de los bienes y servicios en materia de cultura y artes, con el fin de acercar a las personas a distintas expresiones culturales o desarrollar en ellas conocimientos, aptitudes y capacidades, de acuerdo con sus intereses y su relación con las distintas manifestaciones de la cultura.
3. Cuenta con diversas instalaciones, como áreas de exhibición, auditorios, teatros, bibliotecas, librerías, espacios para la enseñanza y la experimentación de disciplinas artísticas y áreas de esparcimiento cultural.
4. Conservatorio. Escuela especializada en la formación académica integral de profesionales de la música en las áreas de interpretación, investigación, creación y docencia.
5. Planetario. Espacio destinado a la exposición de los fenómenos estudiados por la astronomía, a partir de réplicas modelos, interfaces y recursos multimedia.
6. Parque de diversiones. Complejo de gran tamaño destinado al esparcimiento y diversión que contiene una serie de instalaciones, juegos y atracciones mecánicas y de otro tipo que son utilizadas por los usuarios. Normalmente son operados por particulares y pueden ser temáticos.
7. Sala de conciertos. Recinto con instalaciones acústicas especializadas dedicado al desarrollo de interpretaciones de música en vivo, con capacidad para albergar una orquesta sinfónica.
8. Teatro. Recinto constituido por espacios destinados a la representación de diversas especialidades de las artes escénicas y audiovisuales. Cuenta con escenario, áreas para intérpretes y espectadores, mecánica teatral e instalaciones especiales de sonido e iluminación.
9. Zoológico. Lugar destinado a la exhibición de animales vivos, provisto de características semejantes a las de su hábitat natural para su conservación.

VI. Deporte. Instalaciones que responden a la necesidad de la población de realizar actividades deportivas en forma libre y organizada, contribuyendo al esparcimiento y a la utilización del tiempo libre. Adicionalmente al equipamiento público de los distintos órdenes de estado, también se consideran inmuebles privados, ya que es muy común que se renten por tiempo, se tenga que pagar por periodos específicos o contar con algún tipo de membresía.

a) Básico

1. Cancha deportiva. Espacio destinado a la práctica formal de deportes de pelota, que de manera singular se utiliza para una sola actividad en horarios subsecuentes, pudiendo ser a cubierto o a descubierto. Puede ser de usos múltiples o de un deporte en específico, como fútbol, básquetbol.
2. Pista deportiva. Área deportiva con secciones longitudinales y en algunos casos curvas, con superficie de acuerdo con la naturaleza del deporte. Entre otros, puede ser: atletismo, para la tercera edad, remo y/o canotaje, Pista BMX modalidad race, motocross.
3. Campo deportivo. Área deportiva destinada a la práctica formal de deportes variados comúnmente de pelota, que se utiliza para una sola actividad en horarios subsecuentes, contando con dos características preponderantes: amplia extensión de terreno cuadrados y descubierto. Puede ser para futbol soccer, béisbol, softbol, rugby, futbol americano, polo, entre otros.
4. Pistas de patinaje y monopatinaje. Espacio con instalación deportiva diseñada específicamente para la práctica del patinaje o monopatinaje.

b) **Intermedio**

1. Arena deportiva. Espacio deportivo destinado específicamente a la práctica formal y enfocado además al espectáculo de disciplinas de Combate (Box, Lucha, Tae Kwon Do), contando con graderíos fijos o móviles para espectadores.
2. Lienzo charro. Instalación deportiva especializada con áreas y espacios destinados a la selección, manejo de ganado y deportivos y/o recreativos que de acuerdo con sus características físicas

puedan estar cubiertas o a descubierto, utilizando un diseñado para realizar eventos de charrería, competencias ecuestres y/o equino-terapia.

3. Polígono de tiro con arco. Área deportiva destinada a la práctica formal del tiro con arco en sus diversas modalidades de tiro con diana, tiro de campo, con arco: recurvo, corto, largo, compuesto, con poleas, ballesta, entre otros.
4. Pabellón deportivo. Espacio deportivo totalmente cubierto destinado a uno y hasta diez deportes diferentes, referentes a deportes de combate, gimnasia.
5. Centro acuático. Centro integral destinado a la difusión, enseñanza, práctica, entrenamiento, ejercicio, relajación, competencia de las actividades relacionadas a la natación con la característica primordial de estar conformado por albercas, piscinas, chapoteaderos, fosa de clavados, tinas de relajación y servicios auxiliares y complementarios que hacen de este el centro el complejo deportivo acuático por excelencia.

c) **Especializado**

1. Centro deportivo, módulo deportivo o polideportivo. Infraestructura deportiva conformada en un solo predio, por tres y hasta cinco áreas deportivas (ejemplo: dos canchas de basquetbol, un campo de fútbol y una cancha de tenis), que puede o no incluir espacio deportivo techado (inmueble destinado a algún deporte como escalada y rapel u otro), pudiendo agregarse los servicios complementarios correspondientes (estacionamiento, sanitarios, regaderas, vestidores, casetas de vigilancia, pórticos de acceso, entre otros.); construidos o no con aportaciones mancomunadas entre la Federación y/o el Estado y/o el Municipio.
2. Unidad deportiva. Conglomerado de áreas y espacios deportivos destinados a 6 o más disciplinas deportivas, complementados con servicios auxiliares como andadores, plazoletas, casetas de vigilancia, servicios sanitarios, estacionamientos, entre otros.
3. Complejo deportivo. Conglomerado de áreas, espacios y servicios complementarios destinados a 6 o más disciplinas deportivas, que en su conformación cuentan con servicios de alojamiento, alimentación y servicios médicos básicos para los usuarios de este, otorgándole un sentido de permanencia extenso y funcional, contando con alto impacto local y regional.
4. Ciudad deportiva. Conglomerado de áreas, espacios y servicios complementarios, destinados a 10 o más disciplinas deportivas, diferenciándose del complejo deportivo en que por su área de desplante y desarrollo de proyecto, se consideran además vialidades secundarias e incluso primarias, servicios integrales de transporte interno y/o periférico, autosuficiencia de alumbrado, energía eléctrica, tratamiento de agua y desechos sólidos, sustentabilidad, aparcamiento notable de vehículos, extensión amplia de terreno y con un impacto sustantivo a nivel municipal, estatal y/o regional, dándole al conjunto un sentido de permanencia vasto.
5. Campo de golf. Inmueble de dimensiones considerables para la práctica o torneos de golf, el número de hoyos puede variar, pero comúnmente son entre 9 y 36, puede contar con espacios para la práctica de tiros largo o cortos de aproximación a la bandera y otros deportes. Asimismo, puede estar aislado o dentro de un complejo de vivienda.
6. Estadio. Inmueble conformado por áreas y espacios deportivos destinado generalmente a deportes de pelota y/o atletismo, con la característica primordial de ser utilizado para efectos no solamente deportivos sino también para espectáculos masivos; con este propósito el inmueble comprende además de la área o espacio deportivo de graderías, servicios complementarios y una operación especial para llevar a cabo las actividades de que se trate.
7. Centro paralímpico. Instalación deportiva conformada por diversas áreas y espacios deportivos, complementados con rampas, barandales, implementos, equipamientos, señalizaciones y aditamentos diseñados *exprofeso*; enfocada a la práctica, enseñanza, entrenamiento e inclusive competencia, de diversas disciplinas deportivas paralímpicas, por parte de personas con discapacidad, sin que ello implique una dicotomía, segregación o diferenciación con personas fuera de este grupo, redundando en un uso general e incluyente.
8. Autódromo. Espacio destinado a las carreras de automotores siendo su forma comúnmente un circuito cerrado de formas, trayectorias y peraltes diversos, con gradas y servicios para los espectadores.
9. Centro hípico. Instalación deportiva destinada a las diversas disciplinas inherentes a deportes con animales, en este caso el de caballos, con la práctica de equitación, competencias y saltos ecuestres

y/o equino-terapia con el enfoque hacia el deporte olímpico (deporte de representación) y/o deporte recreativo o terapéutico.

10. Galgódromo. Instalación destinada a las carreras de perros, comúnmente galgos, que persiguen una liebre mecánica alrededor de un circuito en forma de óvalo a descubierto.
11. Hipódromo. Instalación destinada a las carreras de caballos o de enganches (atelajes) ecuestres, siendo su forma comúnmente un circuito en forma de óvalo a descubierto.
12. Velódromo. Instalación deportiva especializada, techada o a descubierto destinada a ciclismo de pista, consistente en un circuito de forma rectangular redondeada, con dos rectas y dos curvas peraltadas y una deportivos y/o recreativos que de acuerdo a sus características físicas puedan estar cubiertas o a descubierto, utilizando un sección denominada "Costa Azul", contando ya sea con rampa de acceso o túnel de acceso al interior del velódromo, su entorno concebido, construido, adaptado o dotado de equipo y/o equipamiento deportivo. A los servicios complementarios estructura comúnmente es de concreto con superficie final de madera especial.

VII. Educación (pública y privada). La infraestructura escolar está compuesta por todos los elementos que configuran el espacio físico donde se desarrollan los procesos de enseñanza-aprendizaje: servicios, mobiliario, ambientes de trabajo, entre otros.

Los planteles educativos constituyen un espacio fundamental para el proceso de enseñanza aprendizaje. El Estado garantizará que los materiales didácticos, la infraestructura educativa, su mantenimiento y las condiciones del entorno, sean idóneos y contribuyan a los fines de la educación.

Dichos muebles e inmuebles deberán cumplir con los requisitos de calidad, seguridad, funcionalidad, oportunidad, equidad, sustentabilidad, resiliencia, pertinencia, integridad, accesibilidad universal, inclusividad e higiene, incorporando los beneficios del desarrollo de la ciencia y la innovación tecnológica, para proporcionar educación de excelencia, con equidad e inclusión, conforme a los lineamientos que para tal efecto emite la Secretaría de Educación Pública.

Es de suma importancia mencionar que el servicio de educación se proporciona tanto en el medio urbano como en el rural.

Su estructura abarca los niveles de educación básica, medio superior y superior. Asimismo, contempla elementos para la educación especial y extraescolar.

Al igual que en otros sectores, en el caso de la educación, la participación de los particulares se ha incrementado de manera sustantiva, por lo que tienen presencia en todos los niveles de educación y cuentan con sus propios medios e inmuebles, sin embargo, deben apegarse y cumplir los planes de estudio oficiales, ya que de lo contrario no tienen validez, así como con otra normatividad vinculada con la materia y que aplica tanto para los particulares como para los de carácter público.

Además, es frecuente que los particulares presten el servicio de educación en inmuebles aislados o concentrando más de un nivel de educación en uno solo.

De la misma forma, adicionalmente a cumplir con los planes oficiales, cuentan con actividades extracurriculares y con instalaciones especiales, que normalmente no se encuentran en los inmuebles oficiales.

Los particulares participan en todos los niveles de educación, sin embargo, es más común que se orienten a escuelas preescolares, primarias y secundarias generales, en el nivel de educación básica; centros de estudios de bachillerato y bachillerato técnico o equivalentes en el nivel medio superior y; normal superiores, universidades privadas y universidades tecnológicas en el nivel superior.

Existen elementos del equipamiento educativo que, por su función social específica, normatividad expresa y demanda son operados por el Estado.

a) Educación básica

1. Centro de Desarrollo Infantil. Inmueble donde se proporciona atención directa y alimentación a los infantes que tienen de 45 días de nacidos a dos años once meses. Comprende dos servicios de acuerdo con la edad del niño: lactantes (de 45 días de nacido al año seis meses) y, maternal (del año siete meses a los dos años once meses).
2. Preescolar (jardín de niños). Inmueble donde se imparte el servicio de educación preescolar y que atiende a niños de tres años a cinco años once meses de edad.
3. Escuela primaria. Inmueble donde se imparte educación primaria a niños en edad escolar de seis a doce años de edad.
4. Aula multigrado. Forma parte de pequeñas escuelas localizadas por lo general en comunidades rurales alejadas, con pocos habitantes y servicios municipales incompletos.

Por las precarias condiciones que prevalecen en esos poblados, surge la necesidad de que un solo docente, maestra o maestro, tenga a su cargo la enseñanza correspondiente a dos o más grados de aprendizaje al mismo tiempo y en la misma aula.

5. Escuela secundaria general. Inmueble donde se imparte la educación inmediatamente posterior a la educación primaria, cuyo fin es preparar al alumno de 12 a 15 años para que ingrese al tipo medio superior. Se cursa en tres años.
6. Escuela secundaria técnica. Inmueble donde se imparte la educación secundaria. Su fin es preparar al alumno para que ingrese al tipo medio superior y, además, darle la oportunidad de incorporarse al mercado de trabajo con una educación tecnológica de carácter propedéutico. La enseñanza que se imparte incluye las materias académicas de educación secundaria general, además de asignaturas para capacitar a los educandos en actividades tecnológicas industriales, comerciales, agropecuarias, pesqueras y forestales.
7. Telesecundaria. Inmueble donde se imparte la educación secundaria por medio de la televisión. Funciona con los mismos programas de estudio de la secundaria general y atiende fundamentalmente a la población adolescente que vive en comunidades dispersas, las cuales carecen de escuela secundaria general o técnica.

b) Nivel medio superior

1. Centro de estudios de bachillerato tecnológico. Inmueble donde se proporciona a los educandos los conocimientos necesarios para ingresar al tipo superior y los capacita para ser técnicos calificados en ramas tecnológicas específicas de las áreas agropecuaria, forestal, industrial y de servicios, y del mar. Bajo esta modalidad se ubican los bachilleratos siguientes:
   - i. Centros de Estudios Tecnológicos de Aguas Continentales
   - ii. Centros de Estudios Tecnológicos del Mar
   - iii. Centros de Bachillerato Tecnológico Agropecuario
   - iv. Centros de Bachillerato Tecnológico Forestal
   - v. Centros de Estudios Tecnológicos Industrial y de Servicios
   - vi. Centros de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios
   - vii. Centros de Educación Científica y Tecnológica en los Estados
2. Centro de estudios de bachillerato. Inmueble donde se imparte la preparación del estudiante en todas las áreas del conocimiento para que pueda cursar estudios del tipo superior; es propedéutico de tales estudios y se cursa en dos o tres años.
3. Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica. Inmueble de la infraestructura física educativa donde se forma, mediante un modelo basado en competencias, a Profesionales Técnicos y Profesionales Técnicos Bachiller, capacita y evalúa con fines de certificación de competencias laborales y servicios tecnológicos para atender las necesidades del sector productivo del país.
4. Colegio de Bachilleres (COBACH). El Colegio de Bachilleres es un Organismo Público Descentralizado del Estado Mexicano con Personalidad Jurídica Propia, su objeto es ofrecer estudios de bachillerato a aquellos interesados en iniciarlo o concluirlo en las modalidades escolarizada y no escolarizada.
5. Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos de los Estados (CECyTE) (7). Los Colegios de Estudios Científicos y Tecnológicos son Organismos Descentralizados (ODES) de carácter local, con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuya operación es financiada a partes iguales por el Gobierno Federal y los Gobiernos de las Entidades Federativas.
6. Escuela Normal de Maestros. Institución donde se capacita a los maestros para instruir a los alumnos del nivel básico.
7. Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica (CONALEP). Es una Institución federalizada, constituida por una unidad central que norma y coordina al sistema; 30 Colegios Estatales y son inmuebles donde se forma, mediante un modelo basado en competencias, a Profesionales Técnicos y Profesionales Técnicos Bachiller, capacita y evalúa con fines de certificación de competencias laborales y servicios tecnológicos para atender las necesidades del sector productivo del país.

c) Educación superior

1. Escuela Normal Superior. Inmueble en que se ofrece una o varias de las siguientes Licenciaturas en modalidad escolarizada y mixta: en Educación Preescolar, Primaria, Secundaria, Educación Física, Especial, Primaria Intercultural Bilingüe, Preescolar Intercultural Bilingüe.
2. Universidades Pedagógicas. Inmueble donde se forma profesionales de la educación en los niveles de licenciatura y posgrado, realiza investigación en materia educativa, genera estrategias y modelos educativos para comprender y transformar la educación nacional.
3. Universidades tecnológicas. Inmuebles que ofrecen a los estudiantes que terminan la educación media superior, una formación intensiva que les permite incorporarse en corto tiempo (luego de dos años), al trabajo productivo o continuar sus estudios a nivel licenciatura o especialidad a través de la Ingeniería Técnica.
4. Universidades politécnicas. Inmuebles que ofrecen a los egresados de bachillerato carreras de ingeniería, licenciatura y estudios de posgrado (Especialidad, Maestría y Doctorado), contando con una salida lateral para los estudiantes que no concluyan sus estudios de licenciatura (profesional asociado).
5. Institutos tecnológicos. Inmuebles de los Institutos desconcentrados de la Secretaría de Educación Pública que imparten educación superior tecnológica en el país.
6. Universidades públicas federales. Inmuebles donde se imparte Educación Superior creadas por decreto del congreso federal, bajo la figura jurídica de organismos públicos descentralizados. Estas instituciones desarrollan las funciones de docencia, generación y aplicación innovadora del conocimiento, así como de extensión y difusión de la cultura.
7. Universidades públicas estatales. Inmuebles donde se imparte Educación Superior creadas por decreto de los congresos locales, bajo la figura jurídica de organismos públicos descentralizados. Estas instituciones estatales desarrollan las funciones de docencia, generación y aplicación innovadora del conocimiento, así como de extensión y difusión de la cultura.
8. Universidades privadas. Inmuebles donde se imparte Educación Superior con autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios.
9. Centro de investigación. Inmuebles utilizados primordialmente para la investigación.

283

VIII. Comunicaciones. Establecimientos que proporcionan servicios de transmisión de información que permiten el contacto periódico entre personas, grupos sociales e instituciones tanto en inmuebles públicos como privados.

a) Básico.

1. Administración postal. Es el espacio físico en donde se realiza el proceso postal, también denominada oficina postal.

b) Especializado

1. Instalaciones de telecomunicaciones y radiodifusión. Espacios o construcciones que proporcionan soporte a la infraestructura activa, así como aquellos para la prestación de servicios de interés general que otorgan los concesionarios al público en general con fines comerciales, públicos o sociales.

IX. Transportes. Establecimientos que facilitan el desplazamiento de personas y bienes, proporcionando comodidad, ahorro de tiempo y recursos en la realización de actividades, el servicio y los equipamientos pueden ser públicos o concesionados a particulares. En este caso, existen elementos privados de gran impacto e influencia como los centros logísticos.

a) Básico

1. Faro. Torre alta o estructura construida en un sitio elevado con luz en su parte superior, para que durante la noche sirva de señal y aviso a los navegantes y de día la propia estructura cumpla con esta función.
2. Capitanía de puerto. Inmueble donde alberga la Autoridad Marítima de cada puerto habilitado y que ejerce las funciones que las leyes y reglamentos le confieren.
3. Embarcadero. Instalación construida a la orilla del mar, río, canal o lago utilizada para efectuar operaciones de carga o descarga de mercancías y embarque o desembarque de pasajeros. Instalación a la que se atracan las embarcaciones de dimensiones pequeñas.
4. Helipuerto. Aeródromo para el uso exclusivo de helicópteros.
5. Bici estacionamiento. Espacio destinado a la colocación y almacenamiento temporal de las bicicletas cuando no están en uso.

6. Estacionamiento. Inmueble específico para el estacionamiento de vehículos automotores, puede ser público o privado.
7. Estaciones de transporte público colectivo. Inmuebles destinados para el ascenso y descenso de pasajeros para transporte público confinado como el metro, trenes ligeros y urbanos, BRT, entre otros modos. Pueden estar ligados a otros elementos del equipamiento o usos del suelo.
8. Terminales locales de autobuses. Son inmuebles normalmente operados por particulares y ligados a una línea privada de transporte público, es común que estén mezclados con otros usos del suelo.

b) Intermedio

1. Aeródromo. Área definida de tierra o de agua adecuada para el despegue, aterrizaje, acuatizaje o movimiento de aeronaves, con instalaciones o servicios mínimos para garantizar la seguridad de su operación.
2. Terminal. Instalación auxiliar al servicio de autotransporte de pasajeros, en donde se efectúa la salida y llegada de autobuses para el ascenso y descenso de viajeros, y tratándose de autotransporte de carga en las que se efectúa la recepción, almacenamiento y despacho de mercancías, el acceso, estacionamiento y salida de los vehículos destinados a este servicio.
3. Estaciones de transporte. Espacio físico destinado para el ascenso y descenso de pasajeros de transportes urbanos y metropolitanos.
4. Encierros. Inmuebles de gran extensión destinados al resguardo de unidades del transporte público, escolar o de personal, de servicios públicos, entre otros.

c) Especializado

1. Aeropuerto. Aeródromo de servicio público que cuenta con las instalaciones y servicios adecuados para la recepción y despacho de aeronaves, pasajeros, carga y correo del servicio de transporte aéreo regular, del no regular, así como del transporte privado comercial y privado no comercial.
2. Centro de transporte modal. Espacios físicos que forman parte de la infraestructura vial donde confluyen diversos modos de transporte terrestre de pasajeros (individual, colectivo y masivo) destinados a facilitar el transbordo de personas de un modo a otro.
3. Centro de transporte multimodal y/o intermodal. Espacios físicos donde confluye la carga, con o sin desagregaciones según el caso, durante su transporte para hacer llegar la mercancía a distintos puntos de distribución.
4. Marina. El conjunto de instalaciones portuarias y sus zonas de agua o tierra, destinadas a la organización especializada en la prestación de servicios a embarcaciones de recreo o deportivas.
5. Muelle. Instalación construida a la orilla del mar, río, canal o lago (muelle marginal) o avanzada en el mar (muelle en espigón), utilizada para efectuar operaciones de carga o descarga de mercancías y embarque o desembarque de pasajeros. Instalación a la que se atracan las embarcaciones.
6. Plataforma Logística. Zona especializada que cuenta con la infraestructura y los servicios necesarios para facilitar la complementariedad modal y servicios de valor agregado a la carga, donde distintos agentes coordinan sus acciones en beneficio de la competitividad de los productos que hacen uso de la infraestructura (8).
7. Pueden ser públicas o privadas y de gran complejidad ya que pueden combinar, producción, almacenamiento, transporte aéreo, marítimo, ferroviario, carretero, oficinas restaurante y otras amenidades.
8. Puerto (portuario). El lugar de la costa o ribera habilitado como tal por el Ejecutivo Federal para la recepción, abrigo y atención de embarcaciones, compuesto por el recinto portuario y, en su caso, por la zona de desarrollo, así como por accesos y áreas de uso común para la navegación interna y afectas a su funcionamiento; con servicios, terminales e instalaciones, públicos y particulares, para la transferencia de bienes y transbordo de personas entre los modos de transporte que enlaza.
9. Terminal central de pasajeros. Instalaciones auxiliares al servicio del autotransporte federal de pasajeros, donde se concentra la oferta y la demanda de los servicios, con características de eficiencia, seguridad, higiene y comodidad en beneficio del público usuario, además de reducir los costos de administración y operación, administrada por unas varias empresas de origen o de destino.
10. Terminal interior de carga. Instalaciones auxiliares el servicio de transporte en las que se brindan a terceros servicios de transbordo de carga y otros complementarios. Entre estos se encuentran:

carga y descarga de camiones y de trenes, almacenamiento, acarreo, consolidación y desconsolidación de carga y vigilancia y custodia de mercancías.

11. Terminal de ferroviaria. Tratándose del servicio público de transporte ferroviario de pasajeros, las instalaciones en donde se efectúa la salida y llegada de trenes para el ascenso y descenso de pasajeros y, tratándose del servicio público de transporte ferroviario de carga, en las que se realiza la recepción, almacenamiento, clasificación, consolidación y despacho de bienes.
12. Puerto fronterizo. Son complejos para el control de la entrada y salida de personas y productos del país. Cuentan con inmuebles que son operados por distintas dependencias del gobierno federal. Asimismo, pueden contar con patios de maniobras, y amplios espacios para la revisión de vehículos automotores, así como para los flujos peatonales. Están vinculados a un cruce a ras del suelo o a un puente

X. Abasto. Conjunto de establecimientos donde concurren productores y comerciantes para efectuar operaciones de compraventa de productos de consumo básico y donde se realiza la distribución de productos al menudeo para su adquisición por la población usuaria y/o consumidora final.

a) Básico
   1. Centro de acopio. Espacio físico, cubierto o no, destinado para la recepción, almacenamiento y distribución de productos diversos, perecederos o no.
   2. Estación de servicio. Instalación para el abastecimiento de gasolina y/o diésel pueden ser públicas o privadas.

b) Intermedio
   1. Rastro. Todo establecimiento dedicado al sacrificio y faenado de animales para abasto. Con capacidad diaria de sacrificio de al menos 28 cabezas de ganado mayor, o 56 de ganado menor o 1000 aves domésticas o una combinación considerando la relación de dos cabezas de ganado menor por una de ganado mayor o de 35 aves domésticas por un animal de ganado mayor.
   2. Rastro TIF. Es la instalación para el sacrificio y proceso de ganado, certificado por el SENASICA, previo cumplimiento de la normatividad aplicable y que solicita participar como ventanilla autorizada en el componente de apoyo al sacrificio de ganado.

c) Especializado
   1. Establecimientos TIF. Instalaciones en donde se sacrifican animales o procesan, envasan, empacan, refrigeran o industrializan bienes de origen animal; están sujetas a regulación de la SAGARPA, y cuya certificación es a petición de parte.
   2. Central de abasto. Establecimiento donde concurren productores y comerciantes mayoristas, medio mayoristas y detallistas con el objeto de realizar transacciones de productos alimenticios y artículos básicos de consumo de origen regional y/o extrarregional como son: frutas, hortalizas y raíces feculentas; abarrotes, granos y semillas; lácteos, aves, pescados y mariscos y cárnicos.
   3. Distribuidor (de gas licuado de petróleo). Instalación para la distribución de Gas Natural o de Gas Licuado de Petróleo en los términos de los reglamentos y otras disposiciones correspondientes, pueden ser públicos o privados.
   4. Centros de almacenamiento y distribución de combustibles. Instalaciones para el almacenamiento de combustibles y otros hidrocarburos excepto Gas Natural o de Gas Licuado de Petróleo en los términos de los reglamentos y otras disposiciones correspondientes.

Título 3. Regulación del Plan Municipal

Capítulo 1. Regulación de usos y destinos del suelo

Artículo 46. Zonificación para un predio. Para efecto de la instrumentación del Plan Municipal a un predio determinado, se deberán aplicar las determinaciones de los mapas de zonificación secundaria identificados como: Mapa 34. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 35. Zonificación secundaria de Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 36. Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 37. Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa 38. Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero; y se aplicarán las compatibilidades y condicionantes de la Matriz de compatibilidad. En el caso de los predios que les corresponda más de una zonificación de uso del suelo sobre el mismo predio, se aplicará la zonificación que represente el mayor porcentaje del tamaño del predio al momento de calcular su superficie con respecto a los Mapas de zonificación secundaria.

Artículo 47. Zonificación múltiple. Para los casos en donde los predios se localicen en más de una zona de usos del suelo, como en el caso de los corredores urbanos, los propietarios de los predios podrán optar por la aplicación de todas las normas que apliquen solo para una de las zonas de referencia, en función del mayor aprovechamiento urbano permitido para los predios por los que opte el propietario, aprovechando los beneficios que ofrecen las zonas homogéneas y los corredores urbanos en los asentamientos humanos, sin que se acumulen las potencialidades de los diferentes usos del suelo.

Artículo 48. Densidad máxima permitida (viv/ha) se define como el número máximo de viviendas o cuartos de hotel permitido en un predio cuya superficie es equivalente a 10,000 m2 ó 1 hectárea, de acuerdo a lo señalado en la Matriz de compatibilidad del Plan Municipal.

Para determinar el número máximo de viviendas permitidas en un predio se deberá utilizar la siguiente fórmula:

Número máximo de viviendas permitidas = (Superficie del predio en m2 x densidad máxima permitida) / 10,000 m2

Se calcula mediante el redondeo a número entero.

La escala de densidades de vivienda solamente se utilizará como referencia para determinar la densidad de vivienda de cualquier proyecto que se someta a evaluación del Ayuntamiento. Como ejemplo se presentan en la "Tabla de densidades de vivienda" las densidades de vivienda que le corresponderían a un predio de 10,000 m2 (1 hectárea), donde se pretenda construir un solo tamaño de vivienda.

Para identificar la densidad de vivienda de un proyecto arquitectónico o urbano se deberá utilizar la siguiente fórmula:

Densidad máxima de vivienda = (Número de viviendas que se pretenden construir x 10,000 m2) / superficie del predio (m2).

Se calcula mediante el redondeo a número entero.

Tabla 52. Densidades de vivienda en un predio de 10,000 m2 (1 Ha).

Población estimada (4 hab/viv)	Tamaño de la vivienda	CUS BASE	M2 construibles	Viviendas posibles por CUS BASE (1.00)	Nivel de densidad de vivienda
1000	40	1.00	10,000	250	Muy alta
667	60	1.00	10,000	167	Alta
444	90	1.00	10,000	111	
333	120	1.00	10,000	83	
286	140	1.00	10,000	71	Media
250	160	1.00	10,000	63	
222	180	1.00	10,000	56	
200	200	1.00	10,000	50	Baja
167	240	1.00	10,000	42	
148	270	1.00	10,000	37	
133	300	1.00	10,000	33	Muy baja
118	340	1.00	10,000	29	
100	400	1.00	10,000	25	

Fuente: elaboración propia con base en los parámetros establecidos por la SEDATU para las densidades de vivienda, 2023.

Artículo 49. Potencial de desarrollo habitacional y hotelero en un predio.

El potencial de desarrollo en un predio corresponde al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar en un predio, determinado por las densidades por hectárea de acuerdo a lo siguiente:

I. Habitacional: determinado en viviendas por hectárea.
II. Turístico: determinado en cuartos de hotel por hectárea.

Este potencial de desarrollo se encuentra determinado, a su vez, de forma complementaria por otras variables determinadas en este Reglamento, según las características del predio, de la zonificación en que se encuentra y otras normas de edificación.

Artículo 50. La Matriz compatibilidades de Usos y Destinos de Suelo es el documento central que correlaciona la zonificación primaria, la zonificación secundaria y sus usos de suelo, Normas de regulación generales para todo el municipio, Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio: Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) -PP Zona programada, Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social y Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento; Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP) y la compatibilidad de usos.

Tabla 53. Componentes de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del municipio
Uso de suelo (Zonificación primaria SEDATU)
Clave (Zonificación primaria)
Uso de suelo (Zonificación secundaria SEDATU)
Clave (Zonificación secundaria SEDATU)
Altura máxima permitida en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del nivel de piso terminado (N.P.T.) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.
Número máximo de niveles de construcción permitidos en cada zona homogénea, a partir del nivel de piso terminado (N.P.T) de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.
CUS MÁXIMO. Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.
CUS BASE. Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.
COS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.
CAS BASE. Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos. *1. En los usos comerciales, equipamiento y servicios, el CAS aplica a las áreas libres, sin construcción, en planta baja. No aplica si no hay áreas libres. *2. En el caso de planteles educativos el CAS solo aplica a las áreas circundantes en edificios tales como circulaciones, plazuelas, patios y similares.
Zonas homogéneas
Compatibilidad con USOS: P PERMITIDO C CONDICIONADO X PROHIBIDO

Fuente: elaboración propia, 2023.

Artículo 51. Uso de suelo (Zonificación primaria SEDATU).

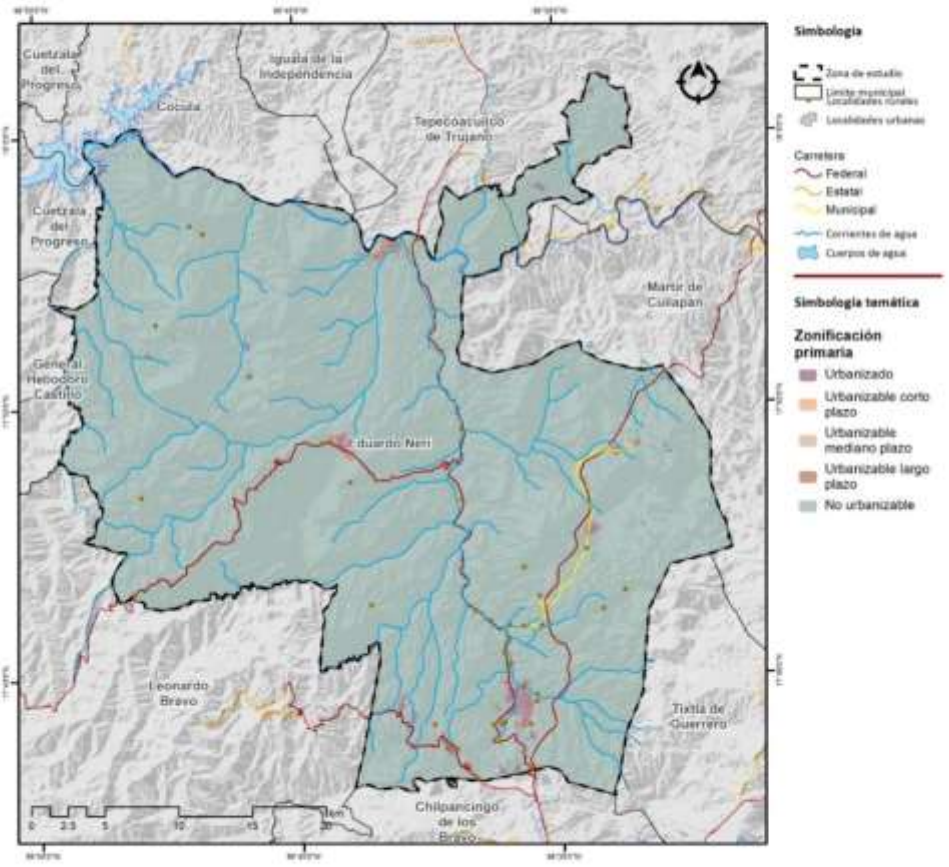
La propuesta de plan o programa incorporará la delimitación de áreas que integran y delimitan el centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables, incluyendo las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias, de conformidad con lo señalado en los Artículos 3 y 59 de la LGAHOTDU. La clasificación de áreas para la zonificación primaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la

integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizado;
II. No urbanizable; y
III. Urbanizable.

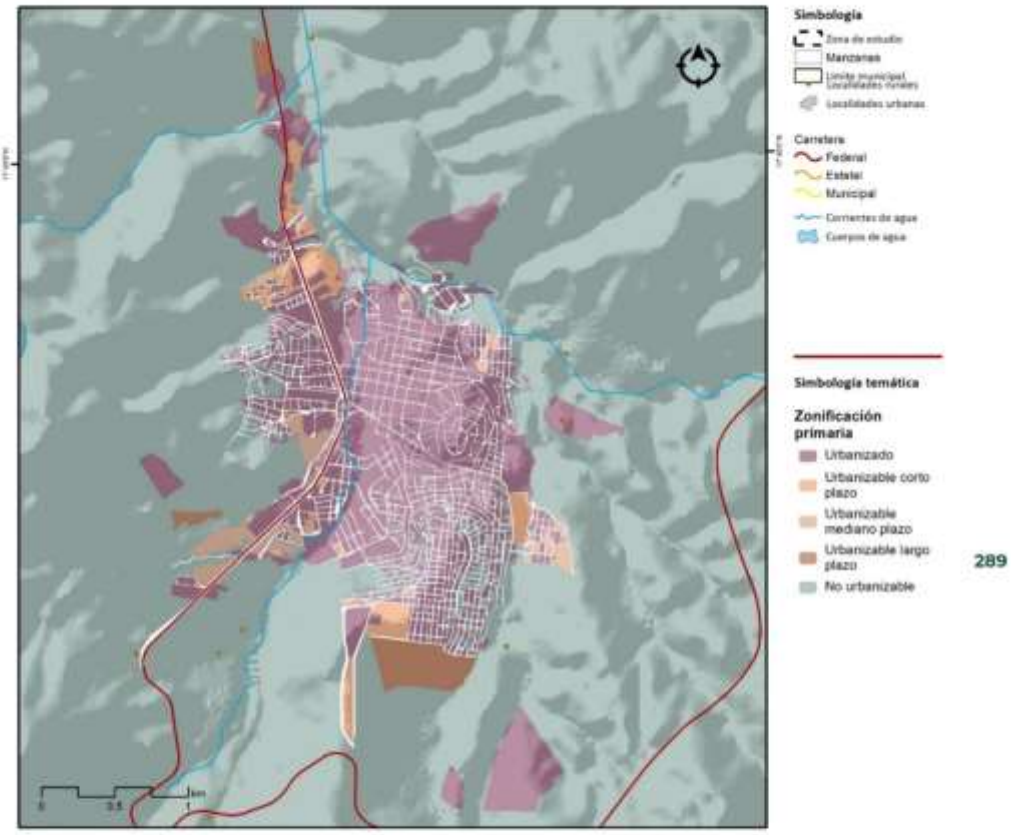
En el Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri a escala municipal, el Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri (cabecera municipal), el Mapa de zonificación primaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero, Mapa de zonificación primaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero y Mapa de zonificación primaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero, se observa la zonificación primaria con base en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023.

Imagen 19. Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri a escala municipal.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

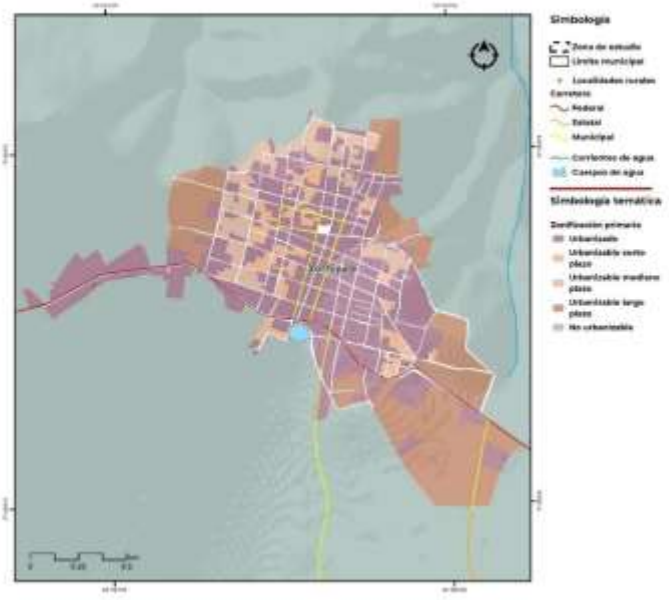
Imagen 20. Mapa de zonificación primaria de Eduardo Neri.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

289

Imagen 21. Mapa de zonificación primaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero

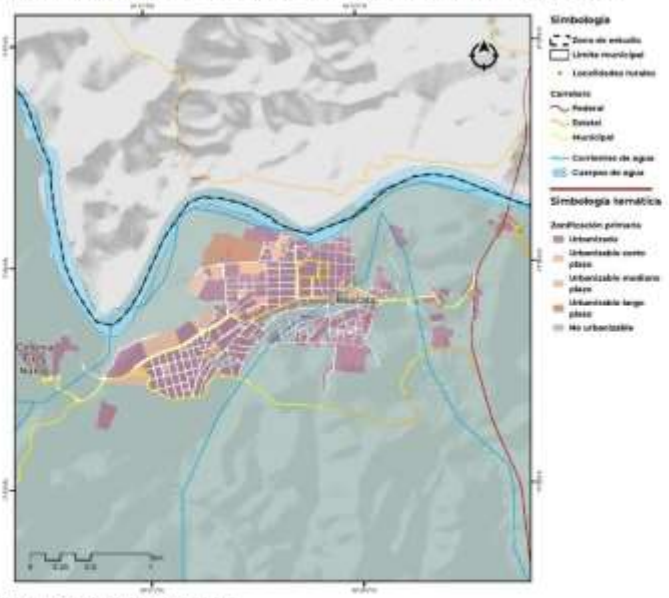


290

Fuente: Elaboración propia, 2023.

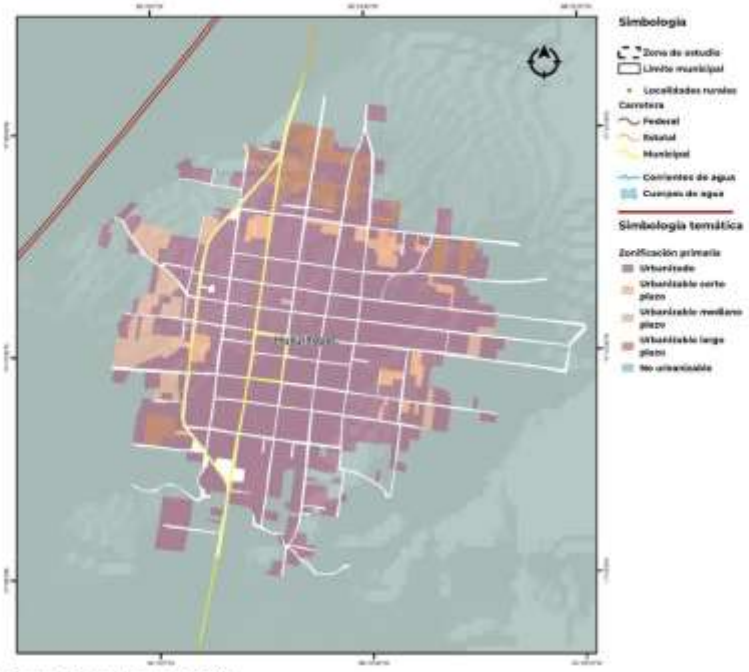
489

Imagen 22. Mapa de zonificación primaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 23. Mapa de zonificación primaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 52. Clave (Zonificación primaria SEDATU).

La clave correspondiente a la clasificación de áreas para la zonificación primaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizado (U)
II. No urbanizable (NU)
III. Urbanizable (UC/UM/UL)

Artículo 53. Uso de suelo (Zonificación secundaria SEDATU)

La propuesta de plan o programa incorporará la delimitación de usos, destinos y reservas de suelo en espacios edificables y no edificables, conforme a lo dispuesto en los Artículos 3 y 59 de la LGAHOTDU, así como compatibilidades, intensidades y restricciones. La clasificación de áreas para la zonificación secundaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizable:
   a) Habitacional mixto;
   b) Polígono de acción;
   c) Comercio;
   d) Equipamiento público;
   e) Espacio público; y
   f) Industria;
II. No Urbanizable:

a) Área no urbanizable agropecuaria;
b) Área no urbanizable riesgo; y
c) Área natural no urbanizables.

III. Urbanizable:
a) Polígono de acción;
b) Área urbanizable corto;
c) Área urbanizable mediano plazo; y
d) Área urbanizable largo plazo;

Artículo 54. Clave (Zonificación secundaria SEDATU)

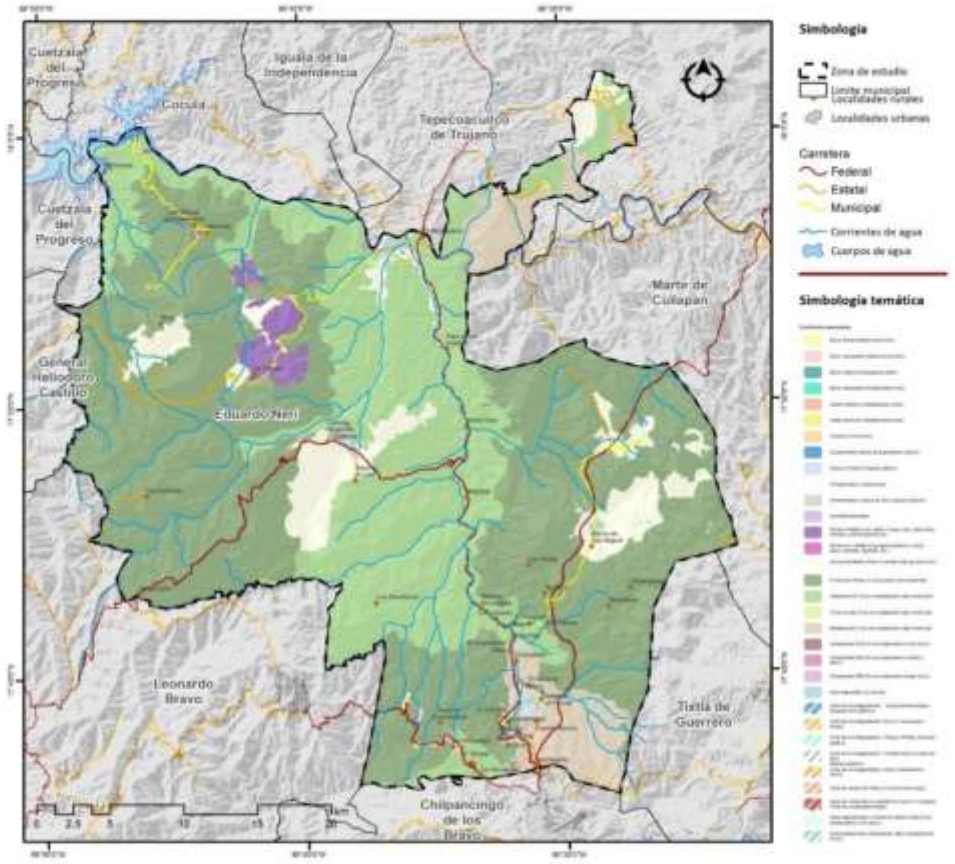
La clave correspondiente a la clasificación de áreas para la zonificación secundaria establecida por la SEDATU en los Criterios cartográficos para la integración de cartografía de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Edición 2023 es la siguiente:

I. Urbanizable (U):
a) Habitacional mixto (HM);
b) Polígono de acción (PA);
c) Comercio (C);
d) Equipamiento público (E);
e) Espacio público (EP); y
f) Industria (I);

II. No Urbanizable (UN):
a) Área no urbanizable agropecuaria (NA);
b) Área no urbanizable riesgo (NR); y
c) Área natural no urbanizables (NV).

III. Urbanizable (UC/UM/UL):
a) Polígono de acción (PA);
b) Área urbanizable corto (UC);
c) Área urbanizable mediano plazo (UM); y
d) Área urbanizable largo plazo (UL);

Imagen 24. Mapa de Zonificación secundaria de Eduardo Neri a escala municipal.



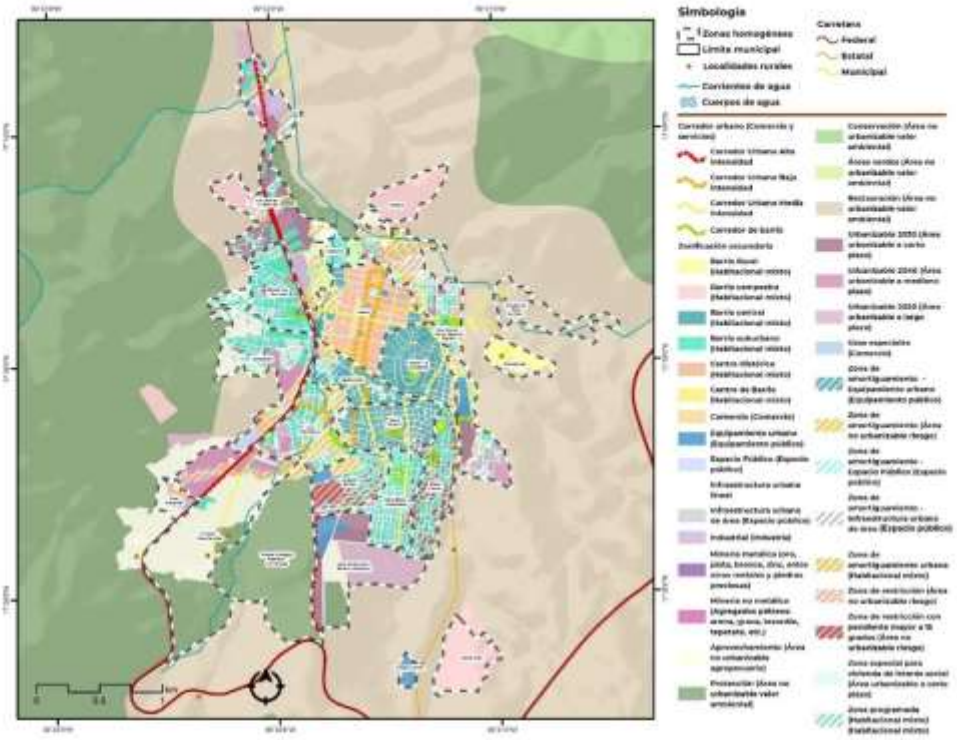
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Simbología

Zonificación secundaria

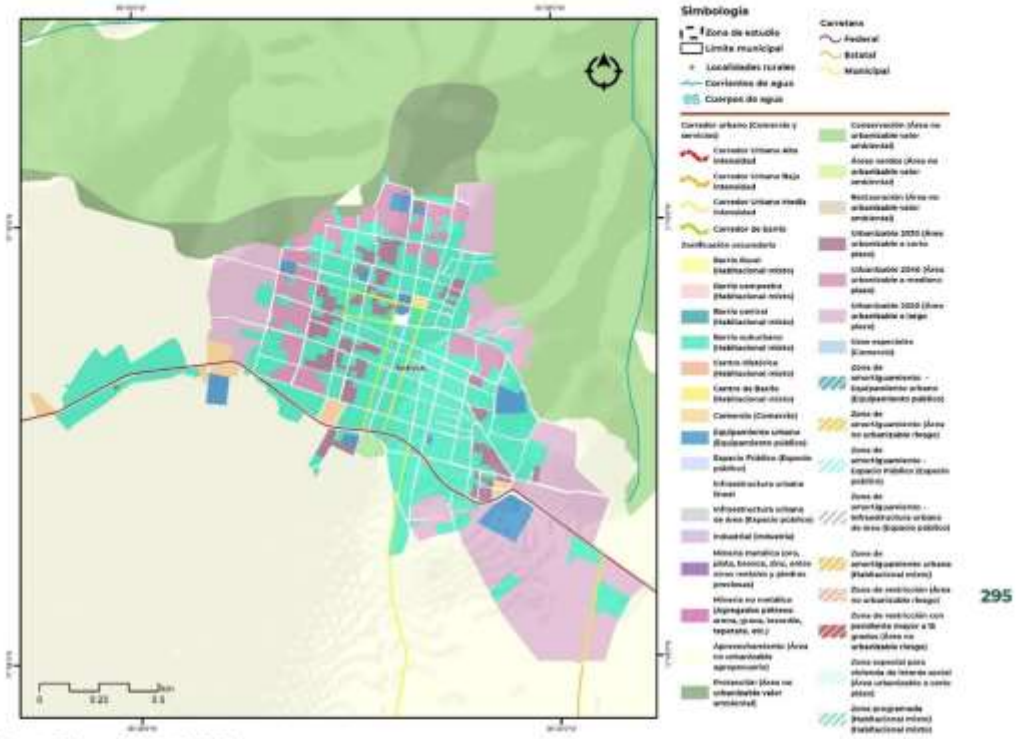
- Barrio Rural (Habitacional mixto)
- Barrio campestre (Habitacional mixto)
- Barrio central (Habitacional mixto)
- Barrio suburbano (Habitacional mixto)
- Centro Histórico (Habitacional mixto)
- Centro de Barrio (Habitacional mixto)
- Comercio (Comercio)
- Equipamiento urbano (Equipamiento público)
- Espacio Público (Espacio público)
- Infraestructura urbana lineal
- Infraestructura urbana de área (Espacio público)
- Industrial (Industria)
- Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas)
- Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.)
- Aprovechamiento (Área no urbanizable agropecuario)
- Protección (Área no urbanizable valor ambiental)
- Conservación (Área no urbanizable valor ambiental)
- Áreas verdes (Área no urbanizable valor ambiental)
- Restauración (Área no urbanizable valor ambiental)
- Urbanizable 2030 (Área urbanizable a corto plazo)
- Urbanizable 2040 (Área urbanizable a mediano plazo)
- Urbanizable 2050 (Área urbanizable a largo plazo)
- Usos especiales (Comercio)
- Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público)
- Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo)
- Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público)
- Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público)
- Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto)
- Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo)
- Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo)
- Zona especial para vivienda de interés social (Área urbanizable a corto plazo)
- Zona programada (Habitacional mixto) (Habitacional mixto)

Imagen 25. Mapa de Zonificación secundaria de Zumpango del Río (cabecera municipal), Eduardo Neri, Guerrero.



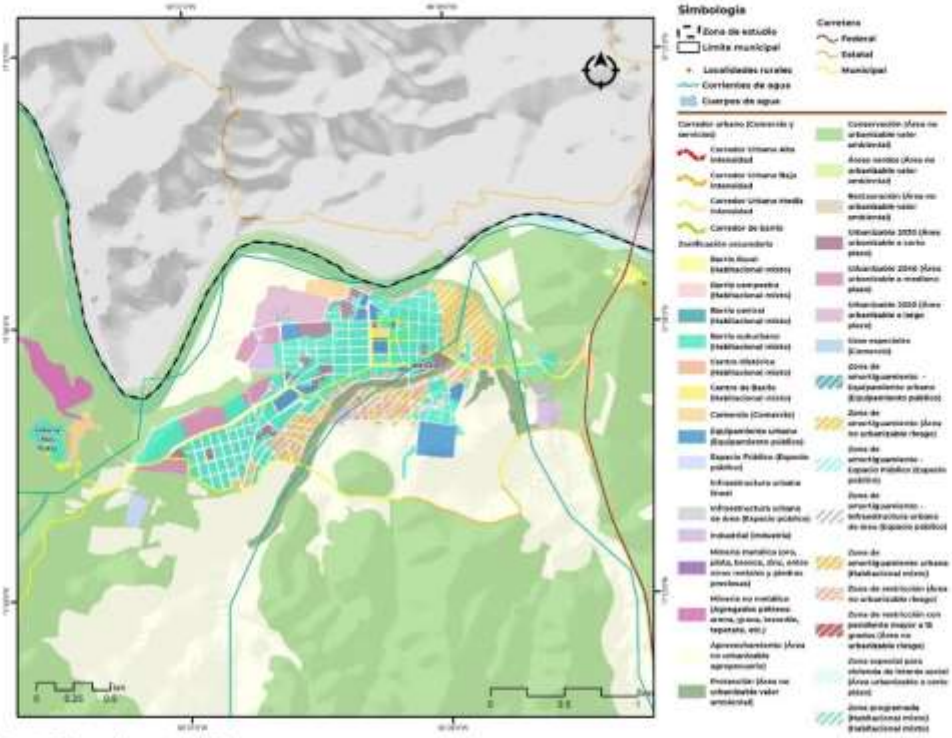
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 26. Mapa de Zonificación secundaria de Xochipala, Eduardo Neri, Guerrero.



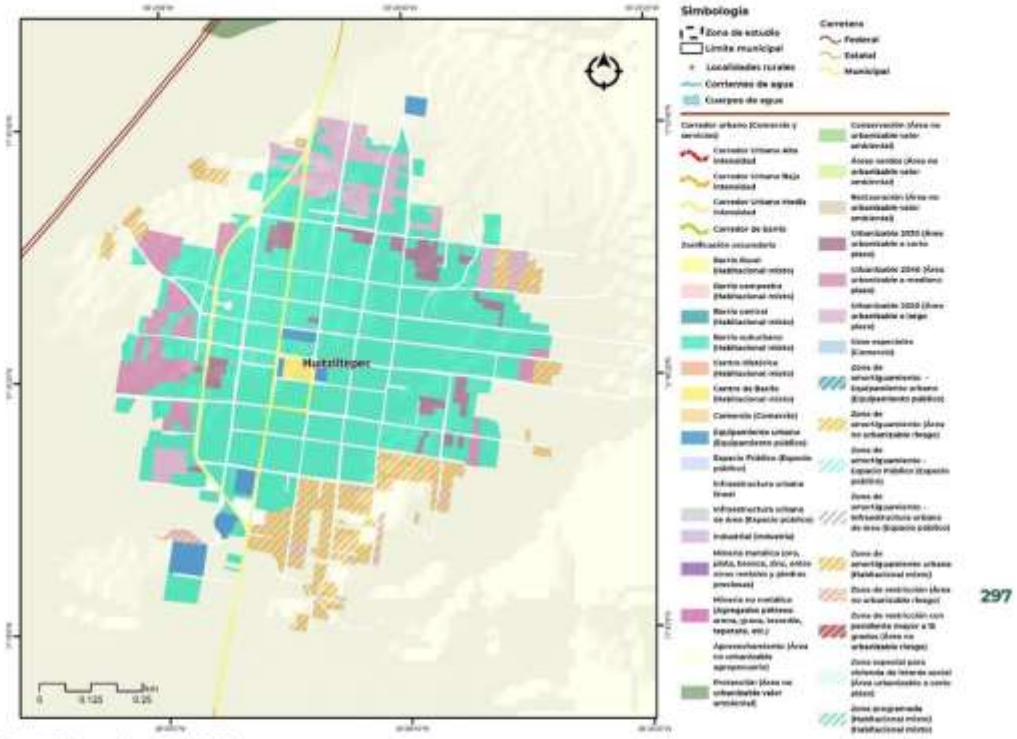
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 27. Mapa de Zonificación secundaria de Mezcala, Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 28. Mapa de Zonificación secundaria de Huitziltepec, Eduardo Neri, Guerrero.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 55. El número de niveles permitidos es la cantidad de niveles permitidos para los diferentes tipos de usos. El número de niveles tendrá una relación numérica con las alturas máximas de los edificios. Estos estarán sujetos a la altura máxima determinada.

Artículo 56. Altura Máxima de las edificaciones es la altura máxima que pueden tener las edificaciones considerada desde el desplante en banqueta pública y sin considerar instalaciones o áreas ajardinadas en el techo (roof garden).

Para calcular la altura máxima se considerará que el nivel típico de entrepiso es de 3.0m para usos habitacionales y para usos mixtos arriba de planta baja. En planta baja se considerará un entrepiso de 4.0m para usos mixtos y 3.0m para usos habitacionales. De manera adicional se suma una altura de 2 metros de pretil en la azotea, para proteger las instalaciones de agua, gas, aire acondicionado y telecomunicaciones, entre otras ubicadas en las azoteas, y unificar la imagen urbana de la 5ta fachada. Esto no excluye la posibilidad de generar doble altura en un piso determinado, pero siempre se deberá respetar la altura máxima determinada.

Cuentan como niveles cualquier uso de suelo hacia arriba o hacia abajo del nivel de piso terminado de la banqueta en el tramo de calle correspondiente al frente del predio, establecidos en las alturas máximas permitidas.

La altura máxima se encuentra limitada por las normas para terrenos en laderas con pendiente ascendente y descendente.

Artículo 57. Norma de alturas para terrenos en laderas.

Se define que un predio se encuentra en ladera cuando la pendiente topográfica del predio hacia arriba o hacia abajo con respecto a la sección vial del frente oficial del predio, sobrepasa los 15 grados de inclinación.

En estos casos se debe aplicar una restricción de altura de las edificaciones de la siguiente manera:

I. Pendientes descendentes

Las construcciones podrán desarrollar como máximo:

a) Dos niveles sobre el nivel de banqueta y el resto serán descendentes sin sobrepasar el número de niveles máximos permitidos; o
b) Un nivel sobre el nivel de banqueta y todos los niveles que las condiciones del terreno natural permitan hacia abajo, no obstante que se exceda el número de niveles máximos permitidos.

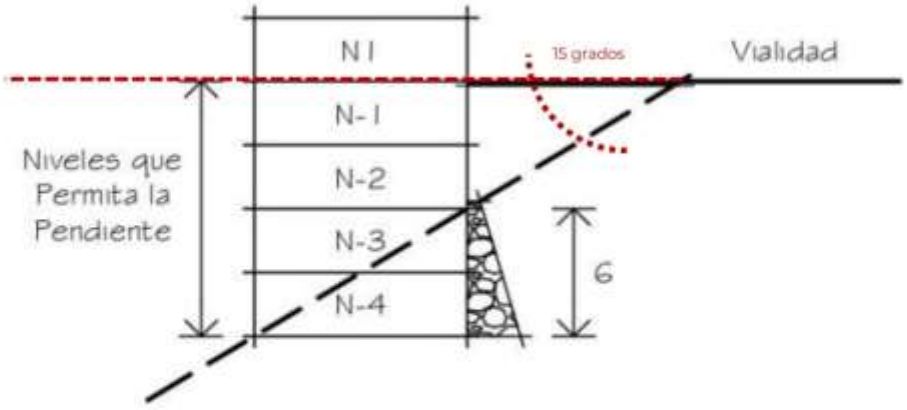
La separación de la edificación desde el frente del predio no deberá ser mayor de 6.00 metros para gozar de los niveles hacia arriba del nivel medio de banqueta; en caso de ser mayor de 6.00 metros, la altura máxima no deberá rebasar el nivel medio de la rasante de la vialidad en el frente del predio.

La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural, desarrollándose en terrazas.

No se permiten los cortes al terreno que queden expuestos, por lo que las construcciones deberán adaptarse a la topografía y podrán nivelarse en plataformas con muros de contención con altura máxima de 6.00 metros.

Las estructuras de concreto y acero que sirven de soporte no podrán quedar expuestas y deberán recubrirse con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

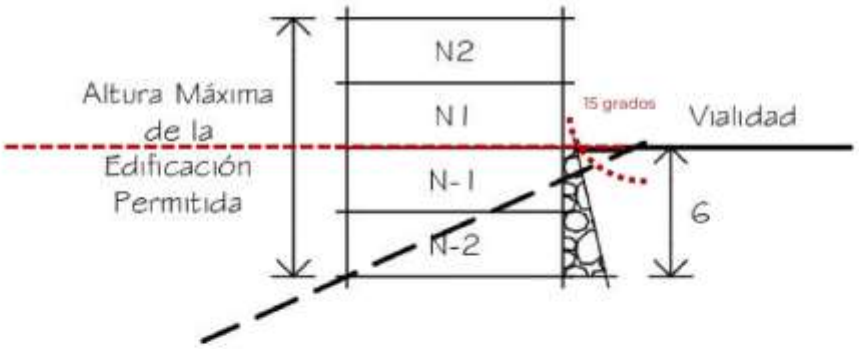
Imagen 12. Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 15 grados, con un nivel sobre el nivel de banqueta.



Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con un nivel de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banqueta.

Fuente: elaboración propia

Imagen 13. Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 15 grados, con dos niveles sobre el nivel de banqueta.



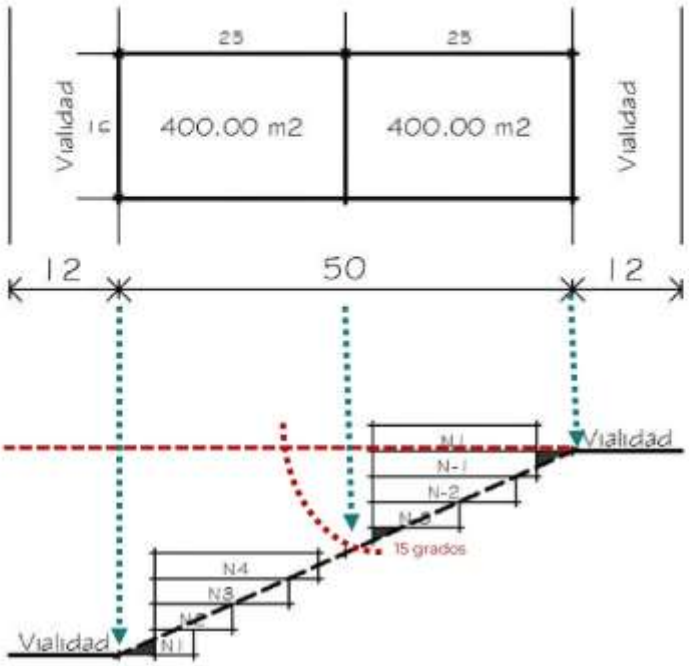
Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con dos niveles de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banqueta.

Fuente: elaboración propia

II. Pendientes ascendentes

- **a)** El número de niveles máximos permitidos deberá medirse a partir del nivel de piso terminado de la banqueta. La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural o desarrollándose en terrazas.
- **b)** Se permitirá excavar la superficie del terreno desde el nivel de piso terminado de banqueta sin superar la altura de 6.00 metros en los muros de contención que genere la excavación.
- **c)** Las estructuras de concreto y acero que sirvan de soporte no deberán quedar expuestas y cubriéndose con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Imagen 14. Altura en terrenos con pendiente ascendente mayor a 15 grados con colindancia posterior.



Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con dos niveles de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banqueta.

Fuente: elaboración propia

Artículo 58. Instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones.

Se deberá dar solución de la quinta fachada (azoteas). En el caso necesario de colocar antenas, tinacos de agua o combustible, chimeneas, casetas de maquinaria, aire acondicionado entre otros, deberán permanecer ocultos a través de muros bajos, celosías, pretiles, jardineras y todo tipo de elementos constructivos integrados a la propia edificación. Los cubos de escaleras y elevador no cuentan cómo nivel de la edificación.

Artículo 59. Tratamiento de azoteas

Las construcciones ubicadas en zonas turísticas y de tipo residencial con valor paisajístico, deberán contemplar el diseño de la quinta fachada (azotea), mediante tratamiento de azoteas "verdes"; en las que se permiten los usos como terraza, solárium, jardín, spa, jacuzzi y alberca, utilizando soluciones para actividades recreativas y de esparcimiento, a base de elementos constructivos que permitan la transparencia visual; asimismo, que contribuyan a la eficiencia energética de la edificación. Las azoteas bajo la modalidad de roof garden cuentan como un nivel de la edificación.

Artículo 60. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto), se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo se considerará la superficie ocupada por las edificaciones que se desplanten directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo.

I. Cálculo de COS

Ejemplo:

1. Superficie del predio: 105 m^2
2. Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo: 0.75

Superficie máxima que puede ocupar en planta baja una construcción techada = 105 x 0.75 = 78.75 m^2

Resultado = 78.75 m^2 de construcción en planta baja

Artículo 61. El Coeficiente de Ocupación del Suelo Base (COS BASE) es el factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

Artículo 62. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Es el factor multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante para edificar en el mismo que depende de la altura de las edificaciones en un proyecto, a mayor altura menor COS. Representa la superficie que se puede ocupar con edificación en un predio con respecto a su tamaño total. El COS se define de acuerdo a la Tabla 3.

Artículo 63. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se refiere a una porción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total, se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Utilización del Suelo se considerará la suma de la superficie de todos los niveles de construcción que se encuentren techados, incluyendo área ajardinadas en techos (roof garden) y terrazas techadas.

I. Cálculo de CUS

Ejemplo:

1. Superficie del predio: 105 m^2
2. Altura máxima: 3 niveles
3. Coeficiente de Utilización de Uso de Suelo: 2.25

Número máximo de m^2 que se pueden construir en un predio o lote, distribuidos en varios niveles de construcción = 105 x 2.25 = 236.25 m^2

Resultado 1 =

Superficie en Planta Baja:	78.75 m^2
Superficie en Nivel 1:	78.75 m^2
Superficie en Nivel 2:	78.75 m^2

Total = 236.25 m^2

Artículo 64. El Coeficiente de Utilización del Suelo BASE (CUS BASE) factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.

Artículo 65. El Coeficiente de Utilización del Suelo MÁXIMO (CUS MÁXIMO) es el factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Ayuntamiento, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo. Este coeficiente consiste en un incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS BASE) determinado en la zonificación de los Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Ayuntamiento; y realicen el pago de derechos respectivo.

Artículo 66. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes o con uso de materiales que permitan la absorción del agua al subsuelo. Para la cuantificación del Coeficiente de Absorción del Suelo, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS.

I. Cálculo de CAS
Ejemplo:
   1. Superficie del predio: 105 m2
   2. Coeficiente de Absorción del Suelo: 0.10

Número de m2 mínimo que deben conservarse como áreas verdes que permitan la absorción del agua hasta el subsuelo y los mantos acuíferos = 105 m2 x 0.10 = 10.5 m2

Resultado = 10.5 m2

Artículo 67. El área libre de construcción es la superficie que resulta de la diferencia entre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), que podrá ser utilizada como estacionamiento o terrazas sin techar, para la siembra de árboles; así como para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al subsuelo. De acuerdo con su localización geográfica (montaña o llanura aluvial), se podrá optar por los siguientes mecanismos:

I. Infiltración natural de aguas pluviales al subsuelo en montañas.
II. Canalización de las demasías de agua de lluvia al subsuelo, en general, mediante pozos de absorción; y
III. Captación de agua de lluvia para su reutilización mediante depósitos, con la opción de pavimentar con material permeable el 50% del área libre.

Artículo 68. La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente será la autoridad encargada de evaluar el cumplimiento de los coeficientes y métricas, previo a la autorización del uso de suelo. Además, estará condicionado a que:

I. El predio esté contemplado como urbanizable en el presente Programa, y el uso de suelo sea compatible con el uso o destino que se pretende.
II. Ubicarse en zonas que no presenten riesgo o vulnerabilidad urbana.
III. Presentar factibilidad emitida por las instancias correspondientes, para el suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica.
IV. No requieran de obras nuevas de infraestructuras (agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, vialidades y transporte) para su urbanización.
V. En caso de no contar con la factibilidad de drenaje, se deberá implementar en coordinación con la autoridad municipal, un proyecto integral de la zona, donde se traten las aguas residuales de predios adyacentes y se financie la obra entre iniciativa privada, gobierno de los tres órdenes, organismos internacionales, entre otros. En su caso, también podrán instalarse biodigestores u otras ecotecnologías amigables con el medio ambiente.
VI. Estos coeficientes e índices métricos están contenidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo y las Normas complementarias.

Artículo 69. Clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos en el Plan Municipal.

Tabla 54. Clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos.

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Centro Histórico	CH	250	0.5	1	3	11	6
				Inmuebles históricos catalogados por el INAH		25	0.5	1	6	20	6
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio central	BC	250	0.5	1	5	17	8
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio suburbano	BS	250	0.5	1	5	17	10

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	AI	Zona de amortiguamiento urbana	ZA-BS	25	0.5	0.5	1	5	10
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Centro de barrio	CB	250	0.5	1	5	17	6
			HM	Barrio rural	BR	25	0.5	1	4	14	10
Urbanizado	U	Habitacional Mixto	HM	Barrio campestre (Habitacional mixto)	B-C	25	0.5	1	3	11	10
			HM	Barrio mágico (Habitacional mixto)	B-M	250	0.5	1	3	11	8
				Inmuebles históricos catalogados por el INAH		25	0.5	1	6	20	6
Urbanizable corto plazo	UC	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	PA	Zona programada (Habitacional mixto)	ZP-HM	250	0.5	1	6	20	8
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Comercio	C	0	0.5	1	6	17	9
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Alta intensidad	CU-A	250	0.5	1	6	20	15
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Media intensidad	CU-M	250	0.5	1	5	17	12
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor Urbano Baja intensidad	CU-B	250	0.5	1	4	14	9
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Corredor de barrio	CB	250	0.5	1	3	11	6
Urbanizado	U	Comercial y servicios	C	Usos especiales	UE	0	0.5	1	3	11	10
Urbanizado	U	Equipamiento público	E	Equipamiento urbano	EU	0	0.5	1	6	20	15
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	E	Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano	ZA-EU	0	0.5	0.5	1	4	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Espacio Público	EP	0	0.5	1	2	7	15
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	EP	Zona de amortiguamiento - Espacio Público	ZA-EP	0	0.5	0.5	1	4	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Infraestructura urbana lineal	INF-L	0	0	0	0	0	0
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	EP	Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área	ZA-INF-A	0	0.5	0.5	1	8	15
Urbanizado	U	Espacio público o áreas verdes	EP	Infraestructura urbana de área	INF-A	0	0.5	1	2	14	15
Urbanizado	U	Industria	I	Industrial	I	N/A	0.5	1	6	36	18
No urbanizable	NU	No urbanizable	NA	Aprovechamiento	APR	1	0.5	1	6	37	30

Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
		agropecuario									
No urbanizable	NU	No urbanizable riesgo	NR	Zona de amortiguamiento	ZA	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable riesgo	NR	Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas)	M-M	0	0.5	1	2	13	0
				Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.)	M-NM	0	0.5	1	2	13	0
				Zona de restricción	ZR	0	0	0	0	0	0
Urbanizado	U	Polígono de actuación (zonificación programada y otros usos especiales)	NR	Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados	ZR-15	0	0	0	0	0	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Restauración	RES	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Conservación	CON	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Protección	PRO	0	0.1	0.1	1	7	0
No urbanizable	NU	No urbanizable valor ambiental	NV	Áreas verdes	AV	0	0.1	0.1	1	7	0
Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable corto plazo	UC	Zona especial para vivienda de interés social	ZE-VIS	250	0.5	1	6	20	15
Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable corto plazo	UC	Urbanizable 2030	CP	250.00	0.50	1.00	6.00	20.00	15

304

503

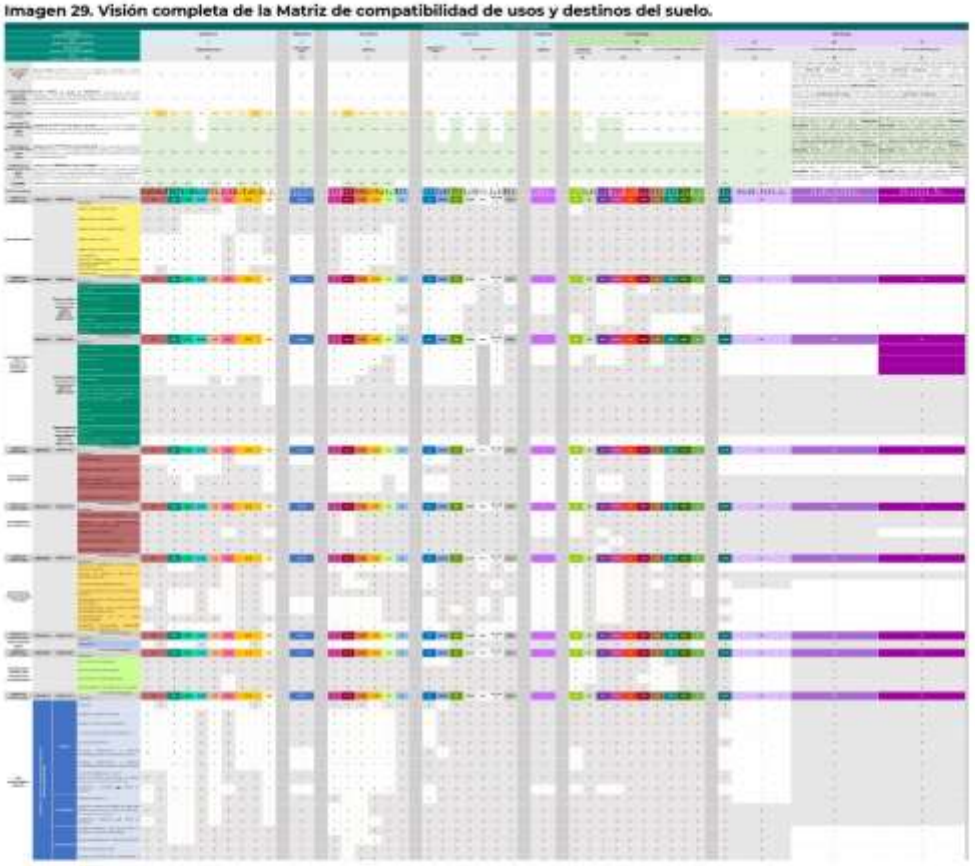
Zonificación primaria (SEDATU)	Clave	Zonificación secundaria (SEDATU)	Clave	Uso de suelo	Clave	Densidad máxima permitida (viv/ha)	COS	CUS	Niveles	Altura máxima permitida (m)	Frente mínimo del lote (m)
Urbanizable mediano plazo	UM	Urbanizable mediano plazo	UM	Urbanizable 2040	MP	125	Aplica el COS del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación secundaria, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el área urbanizable y como pago por derechos respectivo. (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano).	Aplica el CUS del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y se realice el pago por derechos respectivo. (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano).	Aplica el número máximo de niveles de construcción del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y se realice el pago por derechos respectivo. (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano).	Aplica la altura máxima permitida del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación incentivada, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y se realice el pago por derechos respectivo. (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Pago por desarrollo adelantado o en su caso pago por desarrollo arrasado.	Aplica el frente mínimo del uso solicitado (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Zonificación secundaria, siempre y cuando el Ayuntamiento apruebe la ocupación del predio aun cuando no se haya consumido el Área urbanizable a corto plazo y se realice el pago por derechos respectivo. (ver instrumentos de gestión para del financiamiento del desarrollo urbano). Pago por desarrollo adelantado o en su caso pago por desarrollo arrasado.
Urbanizable largo plazo	UL	Urbanizable largo plazo	UL	Urbanizable 2050	LP	25					

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 70. Las compatibilidades de usos y destinos del suelo se señalan en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, de acuerdo a lo siguiente:

I. Uso permitido (P) es aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor.
II. Uso condicionado (C) es aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona o corredor y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad; y
III. Uso prohibido (X) es aquél que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona correspondiente.

Imagen 29. Visión completa de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

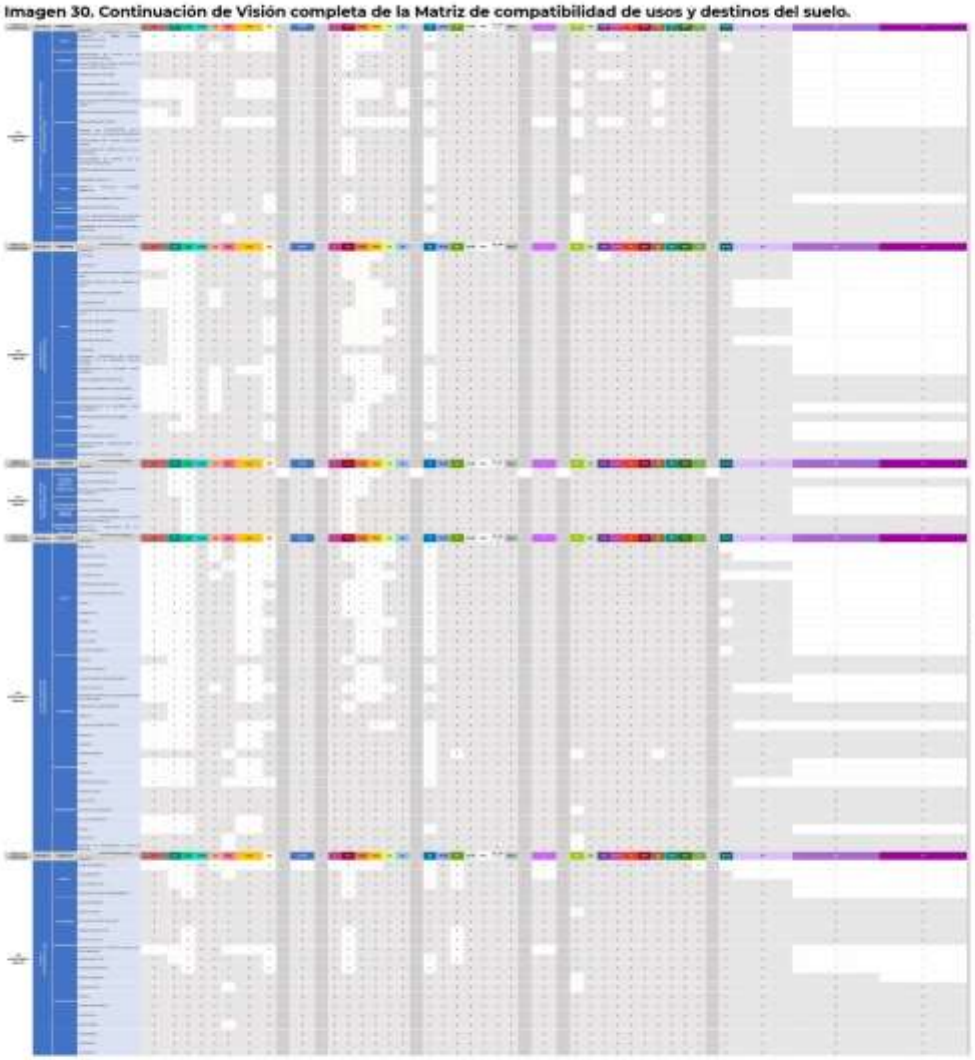


Fuente: Elaboración propia, 2023.

306

505

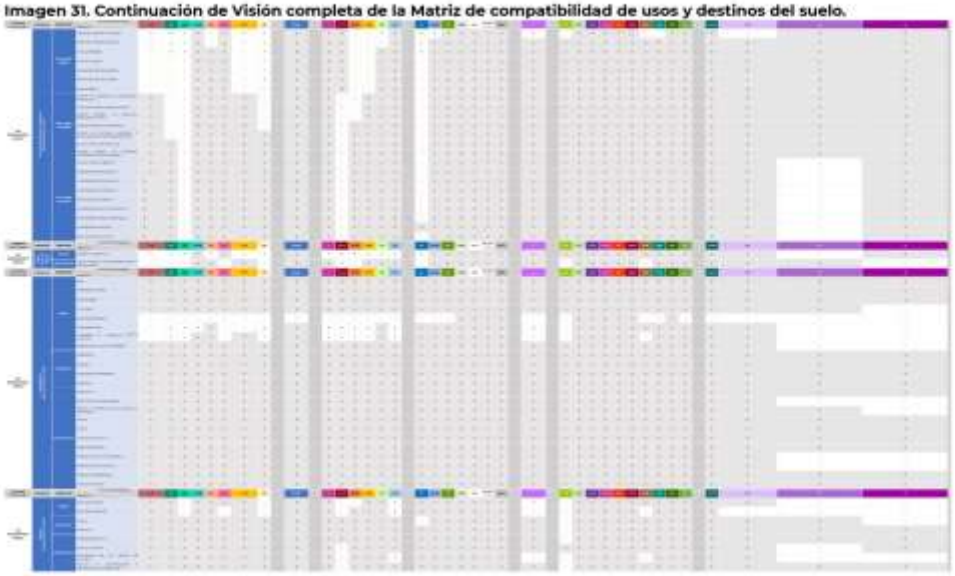
Imagen 30. Continuación de Visión completa de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



307

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 31. Continuación de Visión completa de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

308

507

Imagen 32. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 33. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 34. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 35. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



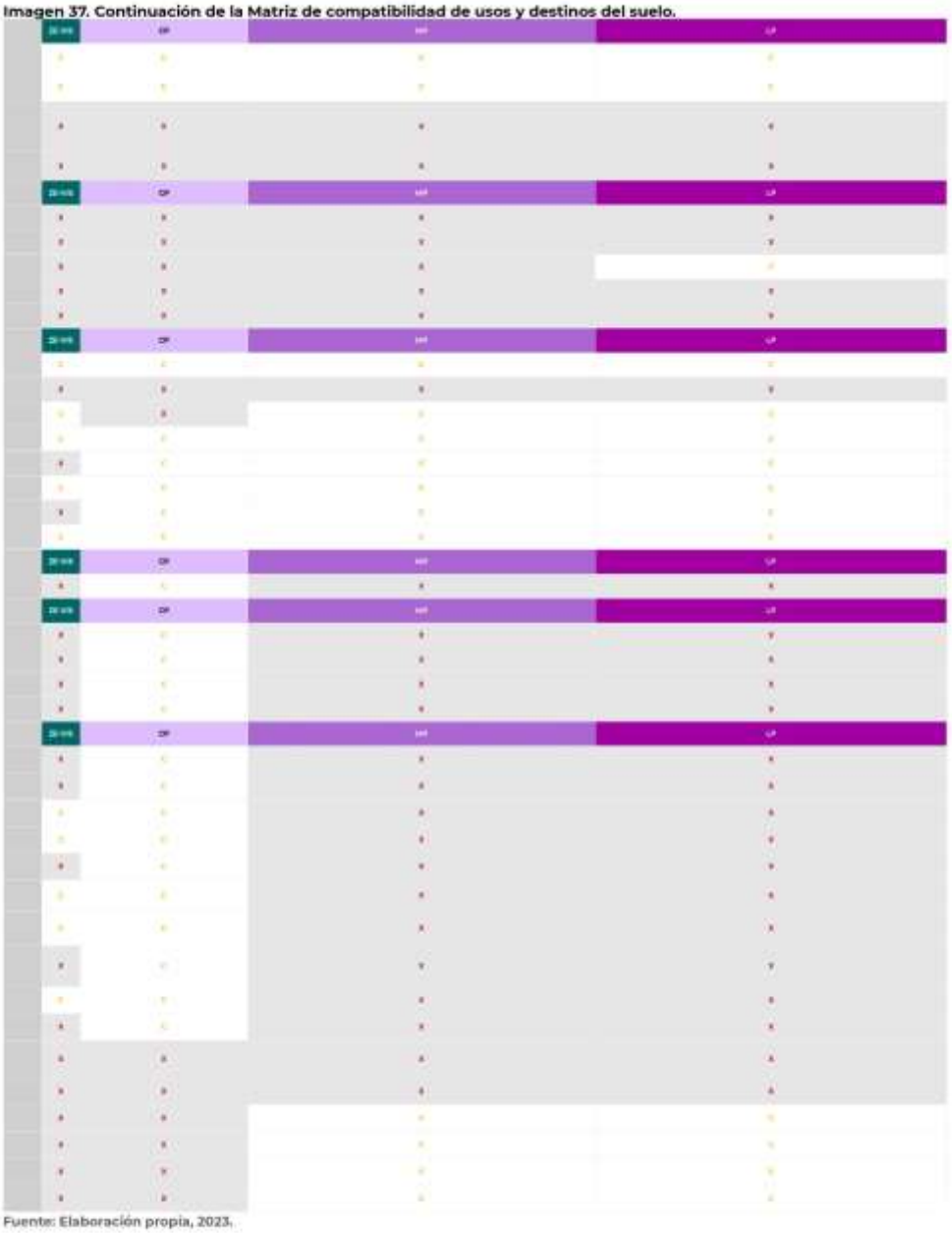
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 36. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



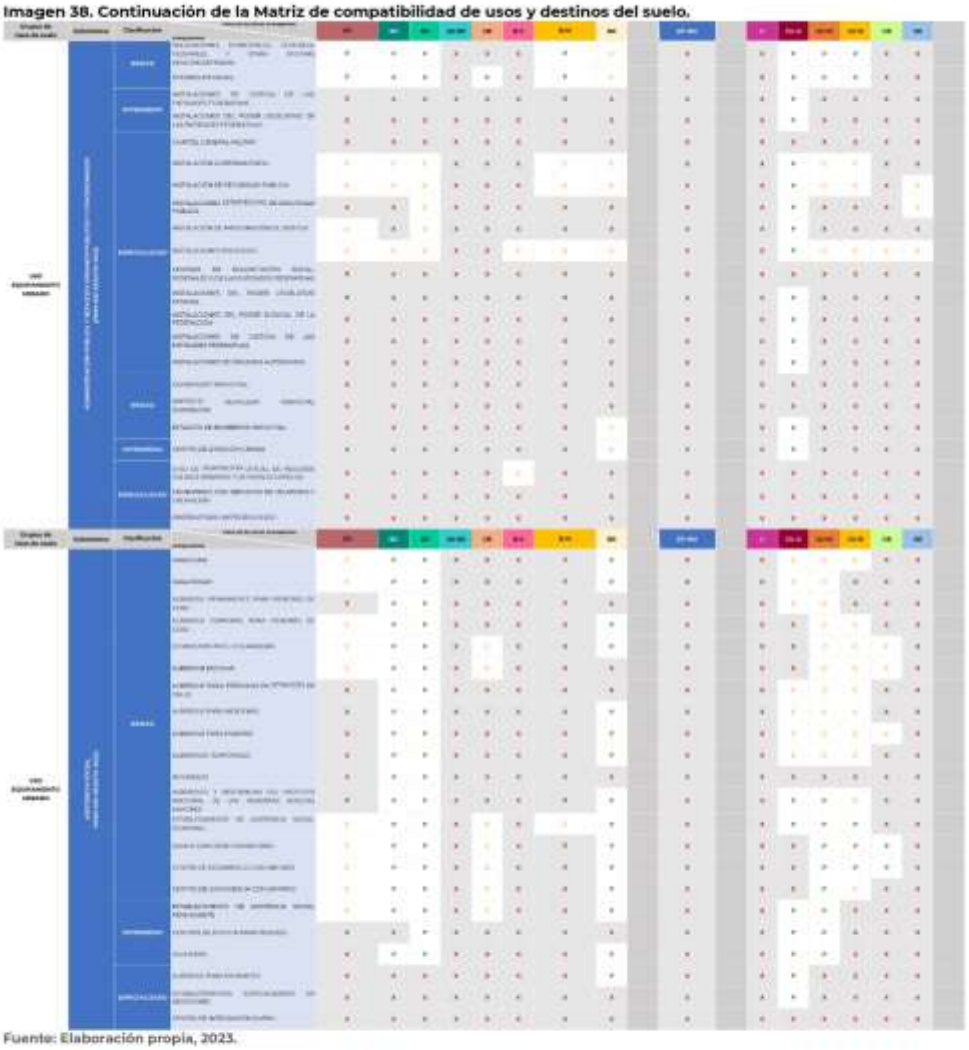
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 37. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



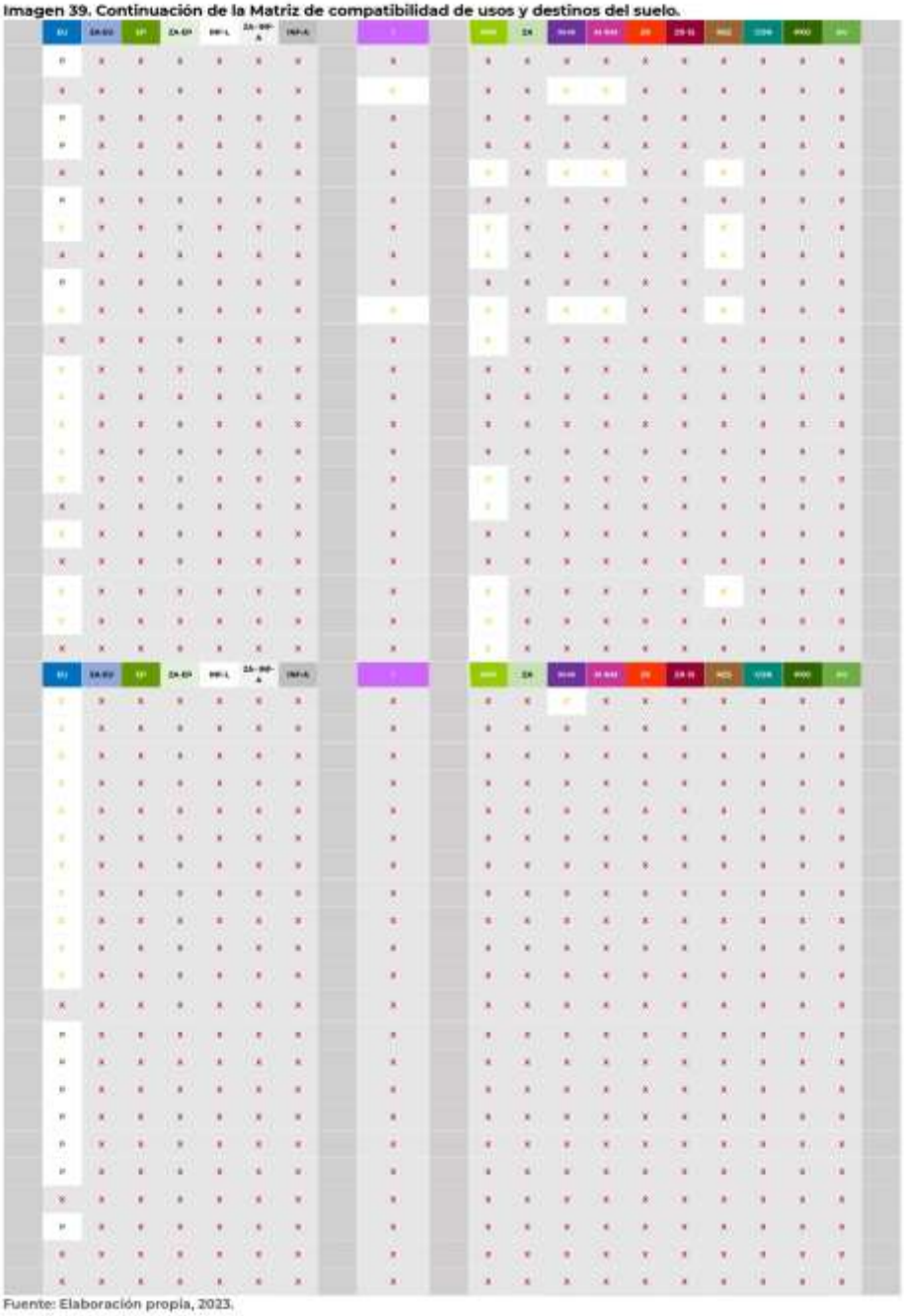
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 38. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



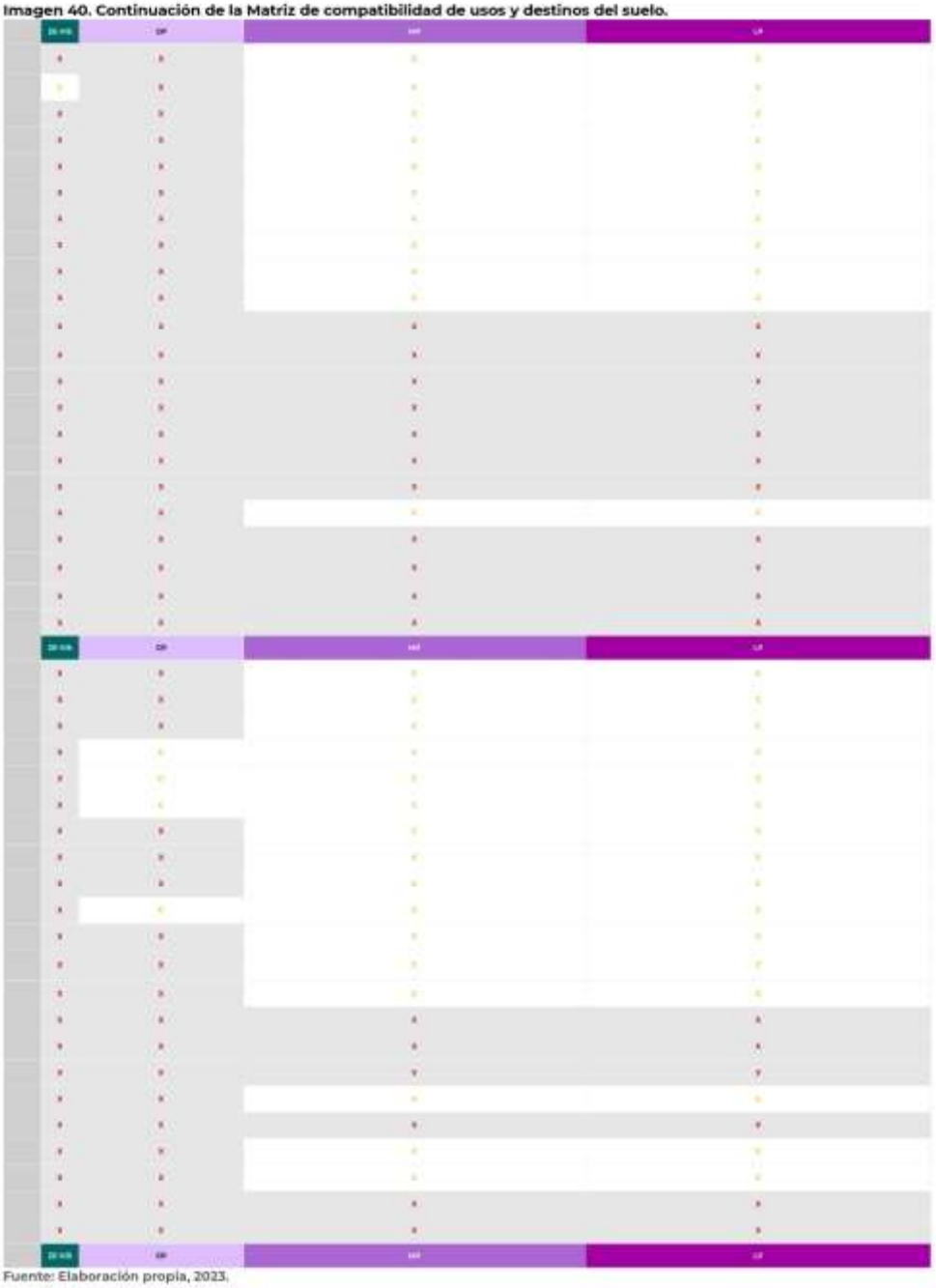
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 39. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

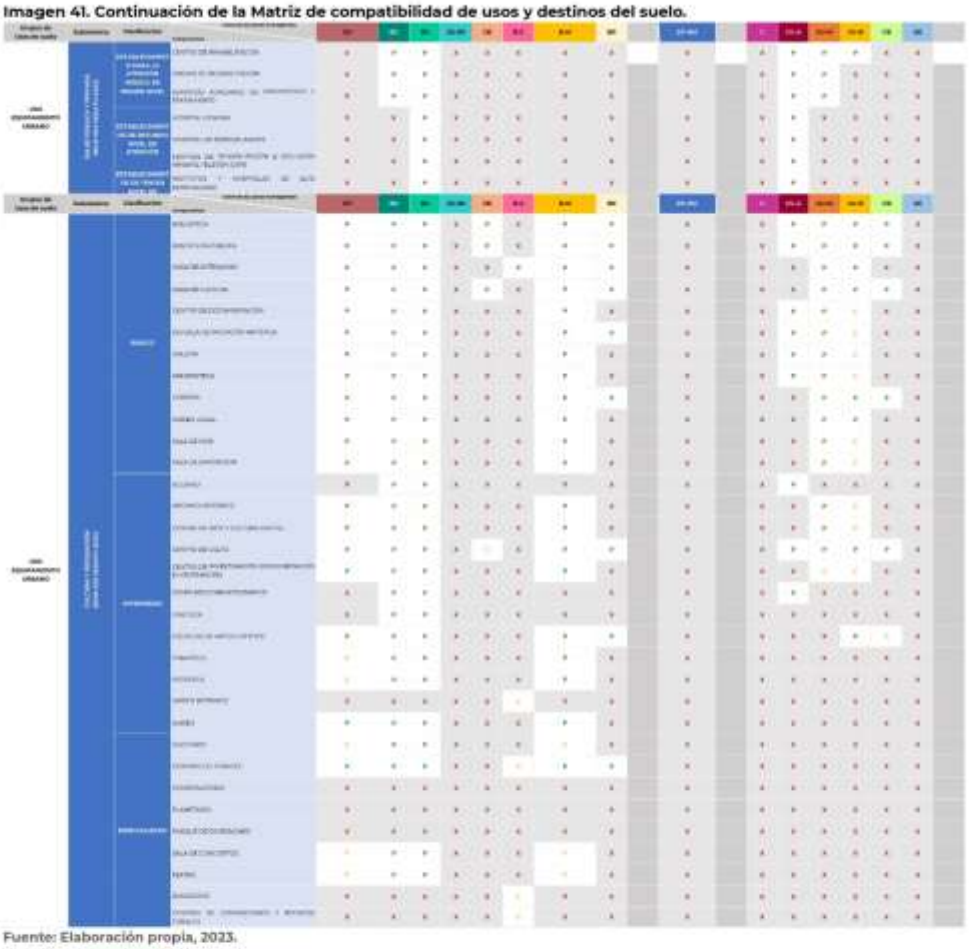
Imagen 40. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

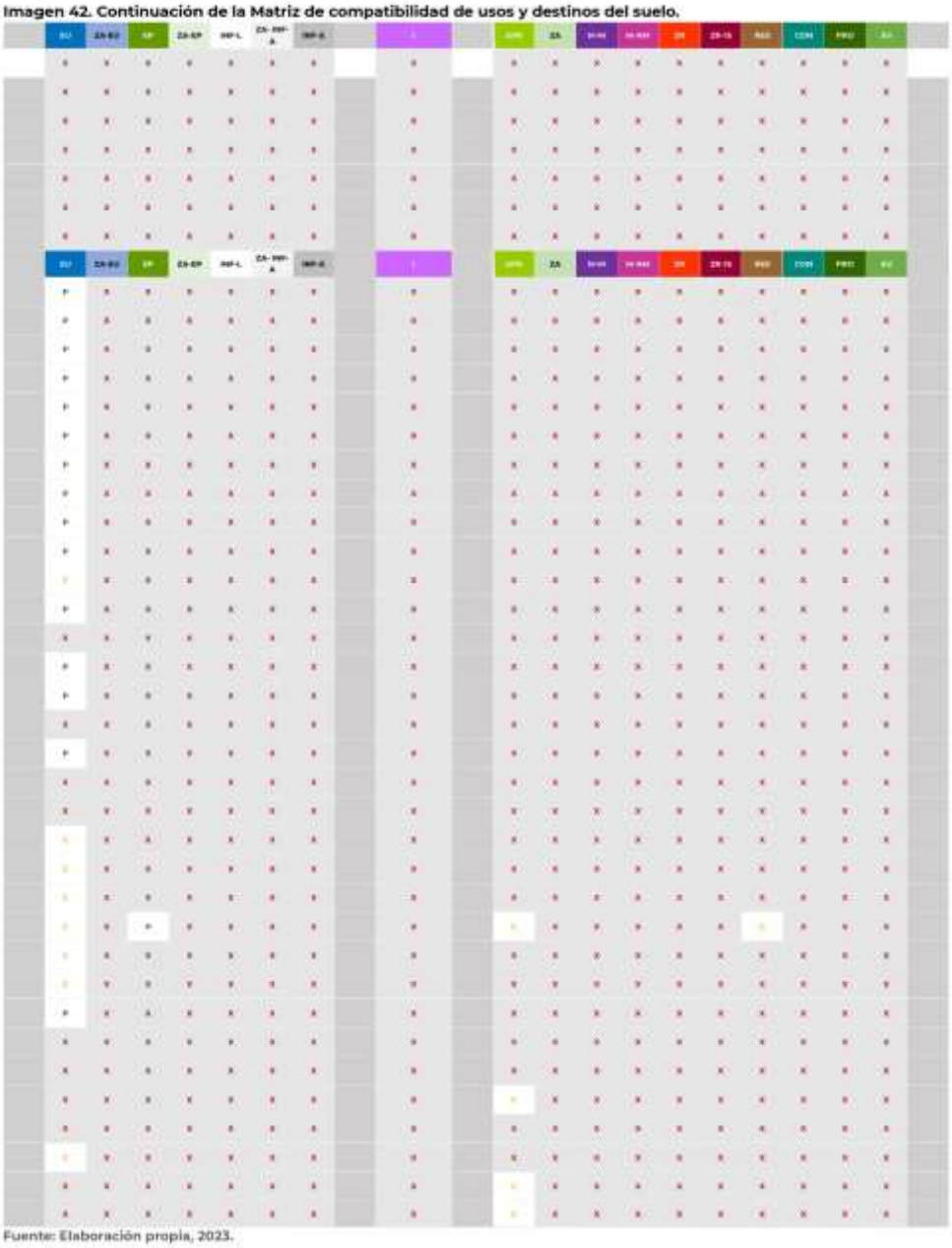
317

Imagen 41. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



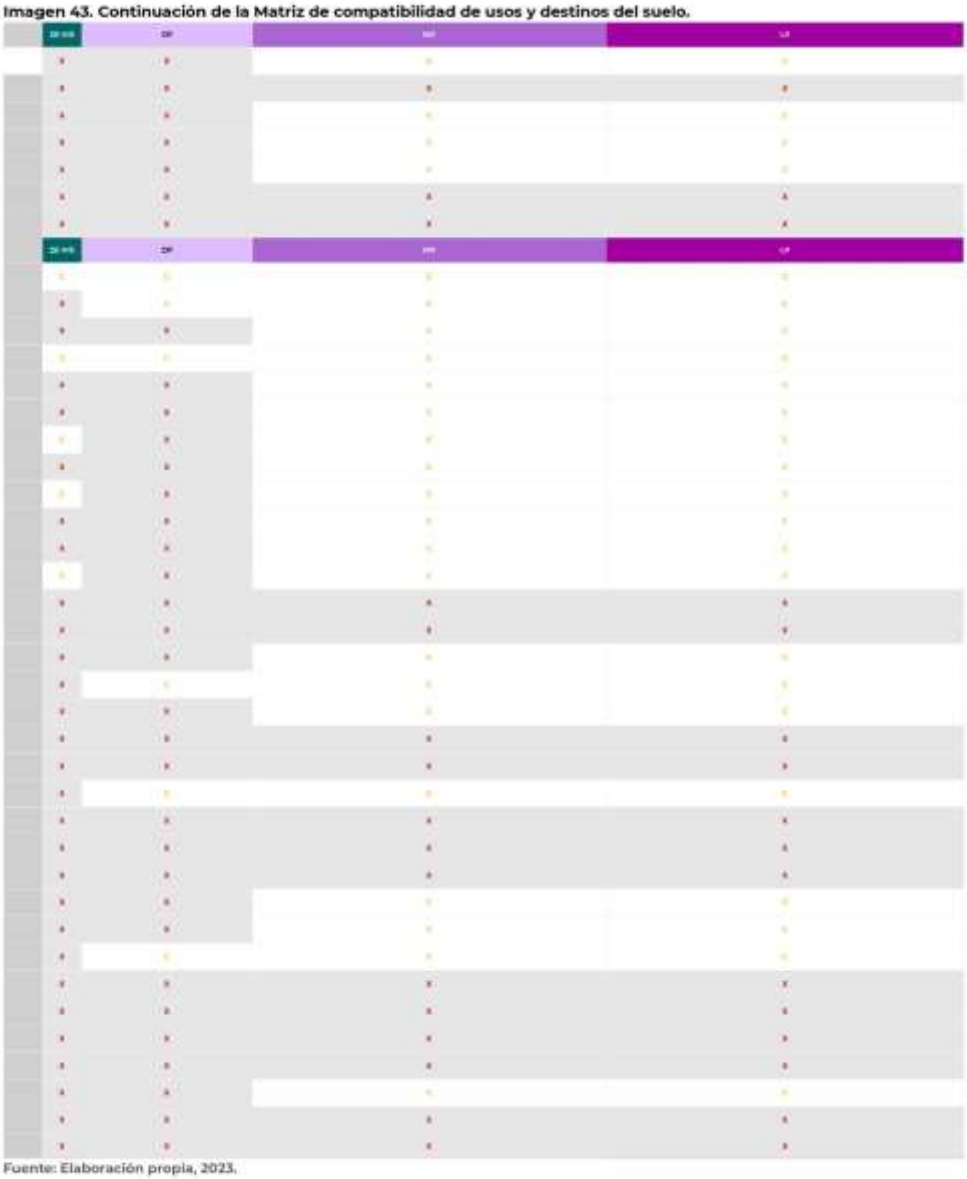
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 42. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



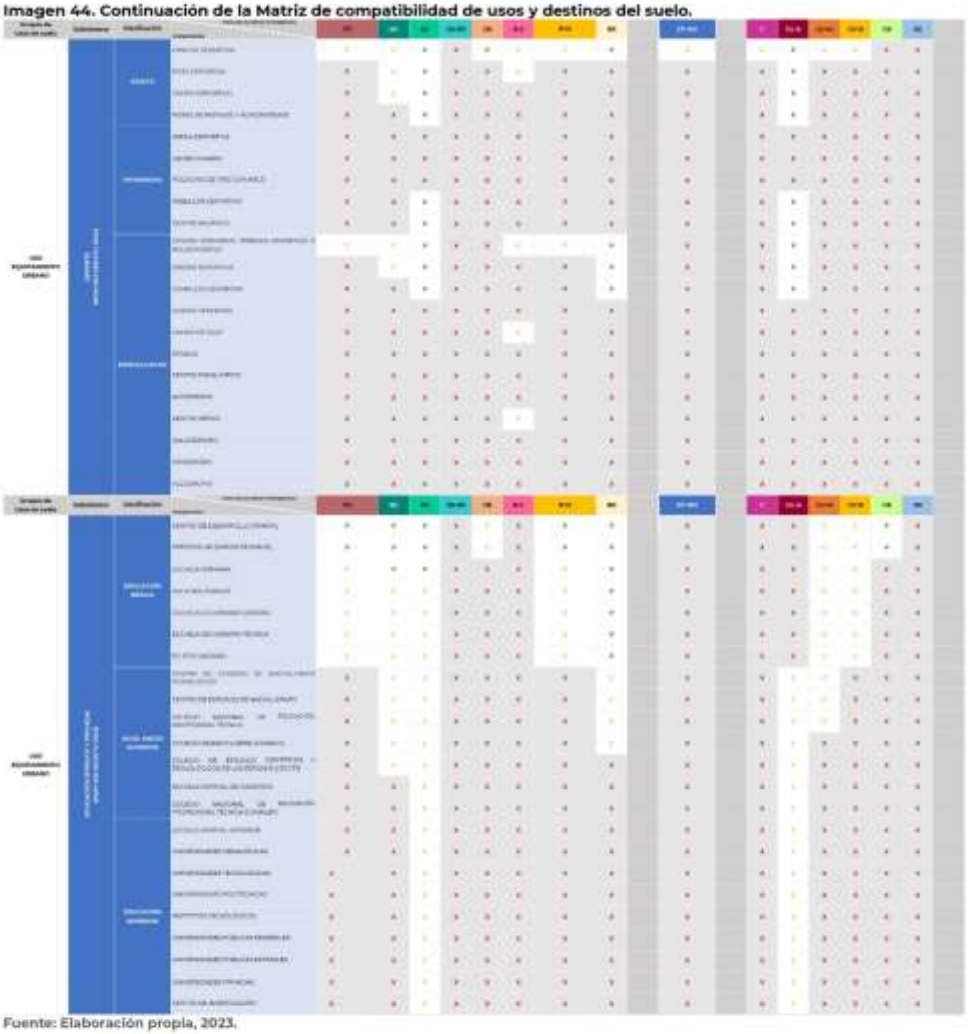
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 43. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 44. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.

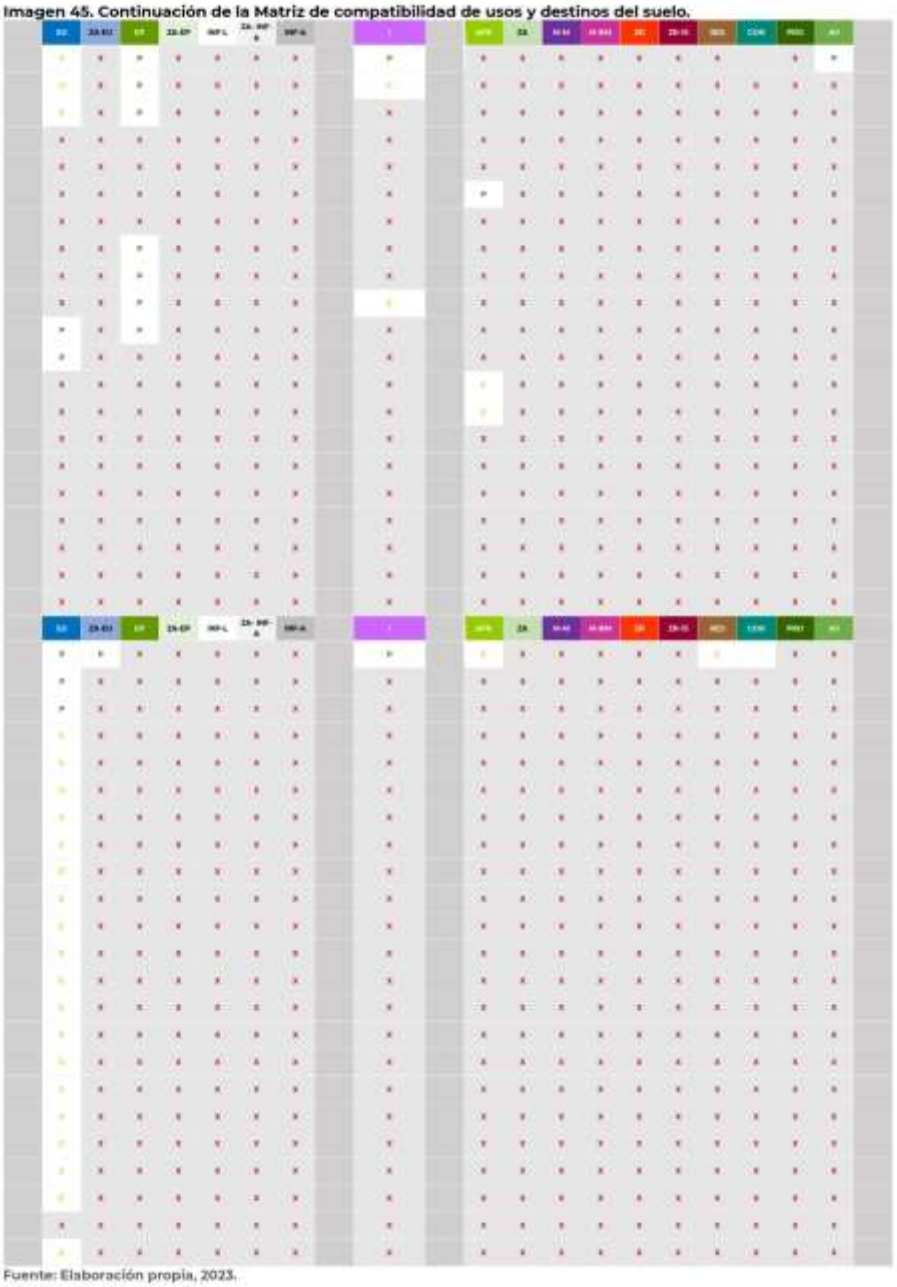


Fuente: Elaboración propia, 2023.

321

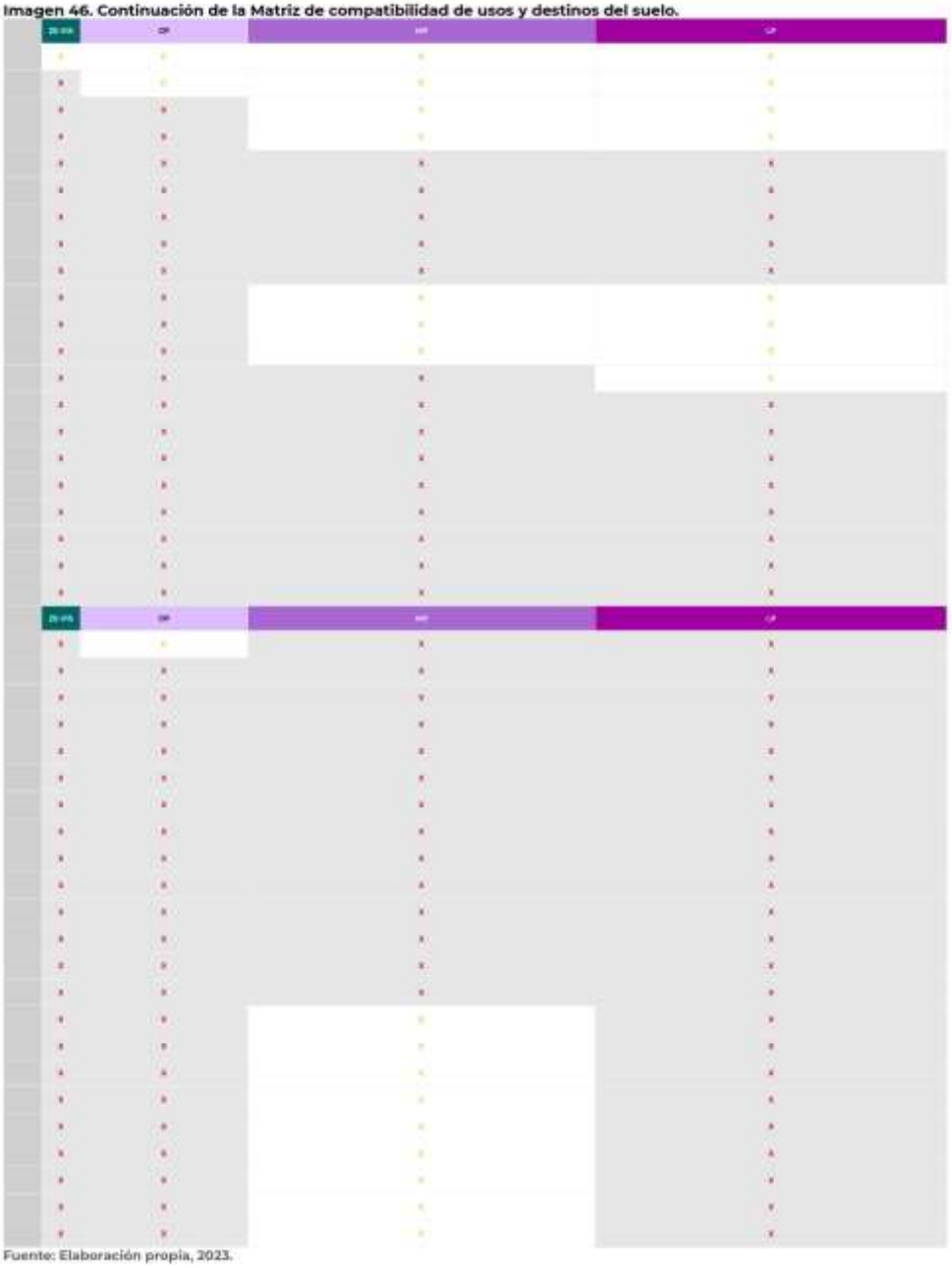
520

Imagen 45. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

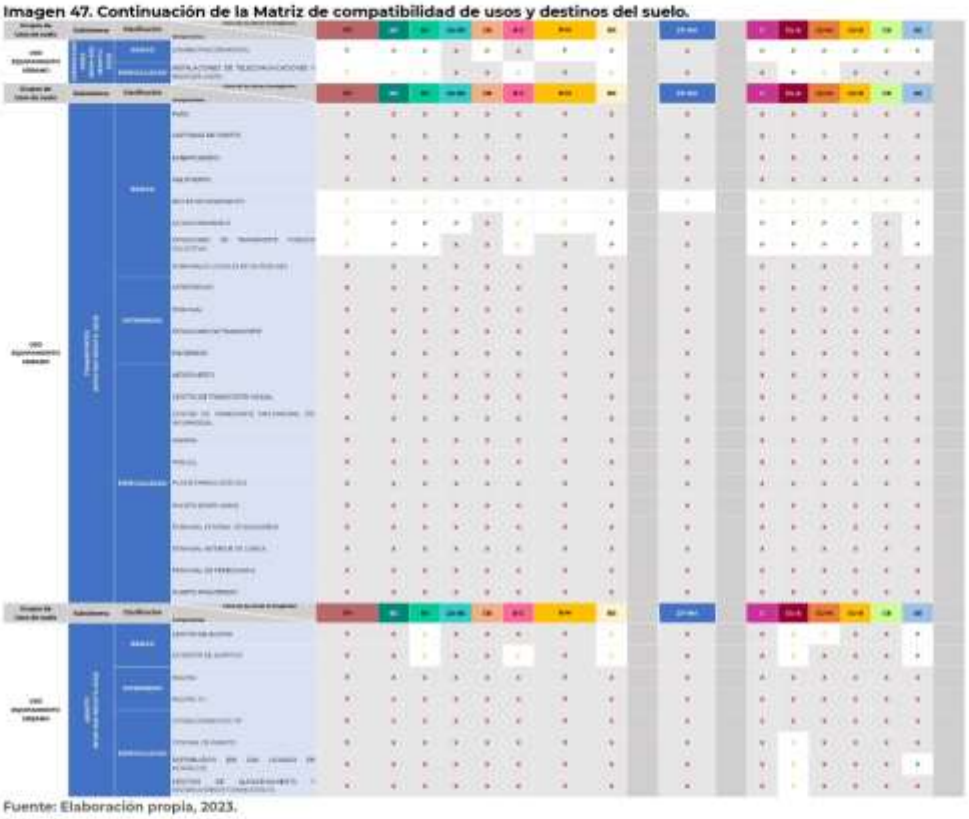
Imagen 46. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



323

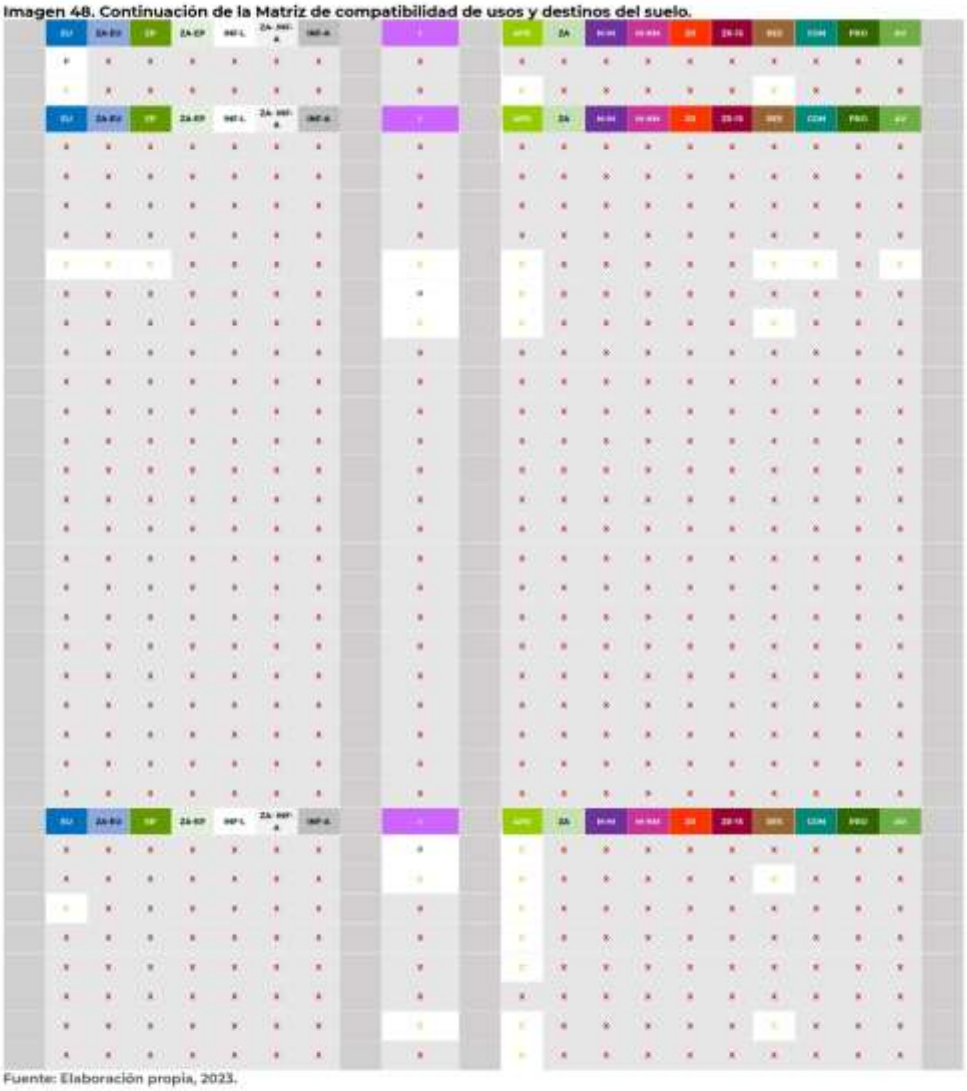
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 47. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



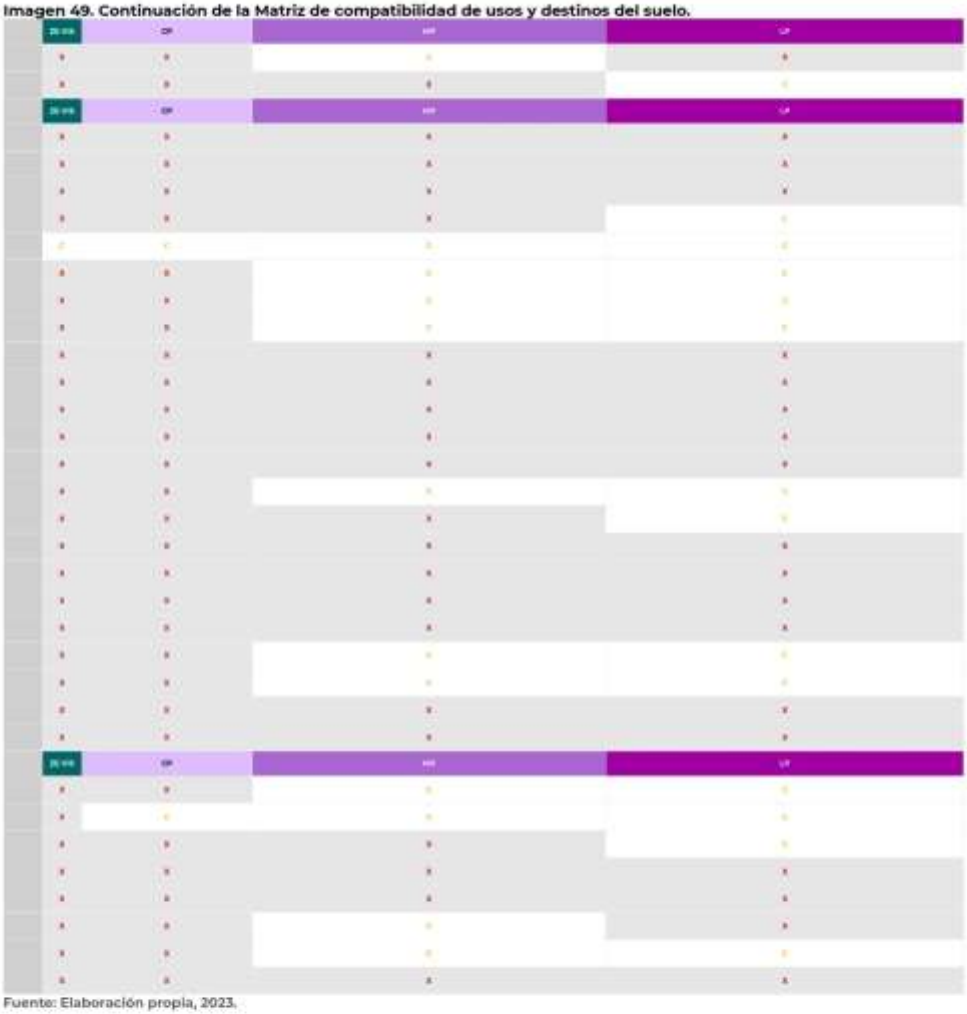
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 48. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 49. Continuación de la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 71. Normas de Ocupación y Compatibilidad.

I. En cualquier proyecto la densidad de vivienda máxima permitida será equivalente a 250 viv/ha, en cualquier inmueble que se ubique en una zona homogénea que permita el uso habitacional, ya sea utilizando el CUS BASE o el CUS MÁXIMO, ubicado en las localidades urbanas, donde se pretenda construir vivienda de un solo tamaño de vivienda o combine varios tamaños de vivienda.

II. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel de densidad de vivienda distinto) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea.
Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas.
En las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos o de fraccionamiento de interés social, sin embargo, se podrán presentar proyectos en otras modalidades de fraccionamiento. Al respecto, se señala que, en cualquiera de sus modalidades, el fraccionamiento debe destinar un porcentaje de su superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.

III. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas programadas (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda del mismo nivel de densidad de vivienda y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. 327
Las Zonas programadas (Habitacional mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es menor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas.
En las Zonas programadas (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos; sin embargo, en el caso de que el proyecto se presente como fraccionamiento, se debe destinar un porcentaje de su superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.

IV. **Excepciones:**
   a) En el uso de suelo identificado como "Aprovechamiento" solamente se permitirán 1 vivienda rural por cada hectárea, lo que equivale a una vivienda por cada 10,000 m2, (densidad equivalente a 1 viv/ha) solamente cuando la vivienda esté asociada a las actividades agropecuarias dentro del mismo inmueble.
   b) En el ámbito rural (áreas no urbanizables agropecuarias) las parcelas podrán subdividirse asegurando que ninguna de las fracciones en las que se divida sea menor de 10,000 m2.
   c) En el uso de suelo identificado como "Barrio rural", donde predomina el uso habitacional mixto, se permitirá una densidad máxima de 25 viv/ha.

Capítulo 2. Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana

Artículo 72. La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente establecerá normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre, o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

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

Se clasifican por su ubicación:

I. De fachadas, muros, paredes, bardas o 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.
V. Vía Pública.

En la vía pública, se podrán establecer en donde las Normas y el Reglamento de Anuncios municipal vigente lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y sus condiciones físicas.

Artículo 73. El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

I. Tinacos, tanques de gas, calentadores, antenas parabólicas, deberán estar siempre ocultos y no podrán localizarse sobre marquesinas.
II. En zonas con pendientes, se diseñarán las azoteas como quinta fachada.
III. Los Roof Carden se considerarán un nivel de construcción y deberán mantener orden y buena imagen urbana.

Artículo 74. A los proyectos de vialidades a futuro, señalados en el Plan Municipal, se elaborarán proyectos ejecutivos que requieren análisis topográficos a detalle, por lo que podrán sufrir modificaciones con respecto a su ubicación original en el Plan Municipal; una vez elaborados estos proyectos, se registrarán ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

328 **Artículo 75.** La sección de vía pública y las restricciones de construcción estarán determinadas en la Constancia de Alineamiento Oficial emitida por el Municipio. En los lotes ubicados en el Centro Histórico, los barrios históricos y el Barrio Mágico "El Santuario" se expedirán conforme a los paramentos predominantes existentes.

527

Título 4. Gestión del Plan municipal

Capítulo 1. Instrumentación

Artículo 76. Los instrumentos pueden cumplir varias funciones a la vez: de financiamiento, de planeación, de regulación, para adquisición de suelo o para el control y fomento de tal manera que la gestión pública cumpla con el propósito de organizar, planear, controlar y dirigir el funcionamiento y sostenibilidad del Plan Municipal de Desarrollo a través de diversos mecanismos y fuentes de financiamiento que le permitirán a la autoridad municipal ejecutar las acciones, proyectos, estudios, obras o programas e instrumentos planeados para dar cumplimiento a las estrategias y sus líneas de acción en el presente Plan Municipal.

Artículo 77. El instrumento 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. La idea de este instrumento es propiciar que las áreas urbanizadas crezcan de forma adyacente a la ciudad para facilitar la provisión de infraestructura y evitar la expansión desarticulada y fragmentada que generalmente es resultado de estrategias especulativas que buscan generar ganancias extraordinarias por el cambio de uso de suelo rural a urbano. Sin embargo, el instrumento permite que quienes deseen construir en zonas alejadas de la ciudad puedan hacerlo, pero asumiendo los costos que ello conlleva.

Para el pago de derechos por desarrollo adelantado, la idea es que cada municipio establezca el porcentaje de la valorización que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto, por ejemplo, si el periodo de ocupación del área urbanizable vigente es el correspondiente al corto plazo, se cobrará el 50% de la valorización para poder construir en una superficie perteneciente al mediano plazo y del 80% para poder construir en el área de largo plazo. La proporción aplicable dependerá, entre otros factores, de la gravedad del fenómeno expansivo y de especulación del suelo de cada ciudad. Es el municipio quien deberá establecer estos porcentajes. El resultado esperado es que el suelo previsto para los diferentes periodos de ocupación se incorpore en el orden y tiempo planteado.

Artículo 78. El procedimiento que las personas propietarias que deseen desarrollar en áreas localizadas en un periodo de ocupación más adelantado, respecto al periodo vigente, será el siguiente:

I. La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al municipio la autorización para el desarrollo urbano adelantado.
II. Las personas interesadas en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano adelantado. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo entre el valor del aprovechamiento rural promedio de la zona y el uso que haya sido solicitado para su desarrollo.
III. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá del adelanto solicitado que podrá ser de uno o dos periodos, respecto al periodo de ocupación preferente vigente.
IV. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano adelantado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios se establecerán en dichos instrumentos, así como en leyes municipales de hacienda y de ingresos.
V. La persona interesada en adelantar el desarrollo deberá presentar dictamen estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local.
VI. El pago de la contraprestación por el adelanto del periodo de ocupación preferente no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo adelantado.
VII. El gobierno estatal y municipal 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 interesados la introducción de estos a satisfacción del municipio.
VIII. La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano adelantado será de un año.

Artículo 79. 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 (a corto plazo):
  a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a mediano o largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

II. Segunda etapa (a mediano plazo):
  a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

III. Tercera etapa (a largo plazo): No aplica.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 80. El ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo adelantado será el siguiente:

I. Todos los inmuebles baldíos identificados como áreas urbanizables cuyo propietario desea utilizarlo u ocuparlo antes de que inicie el periodo de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

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

529

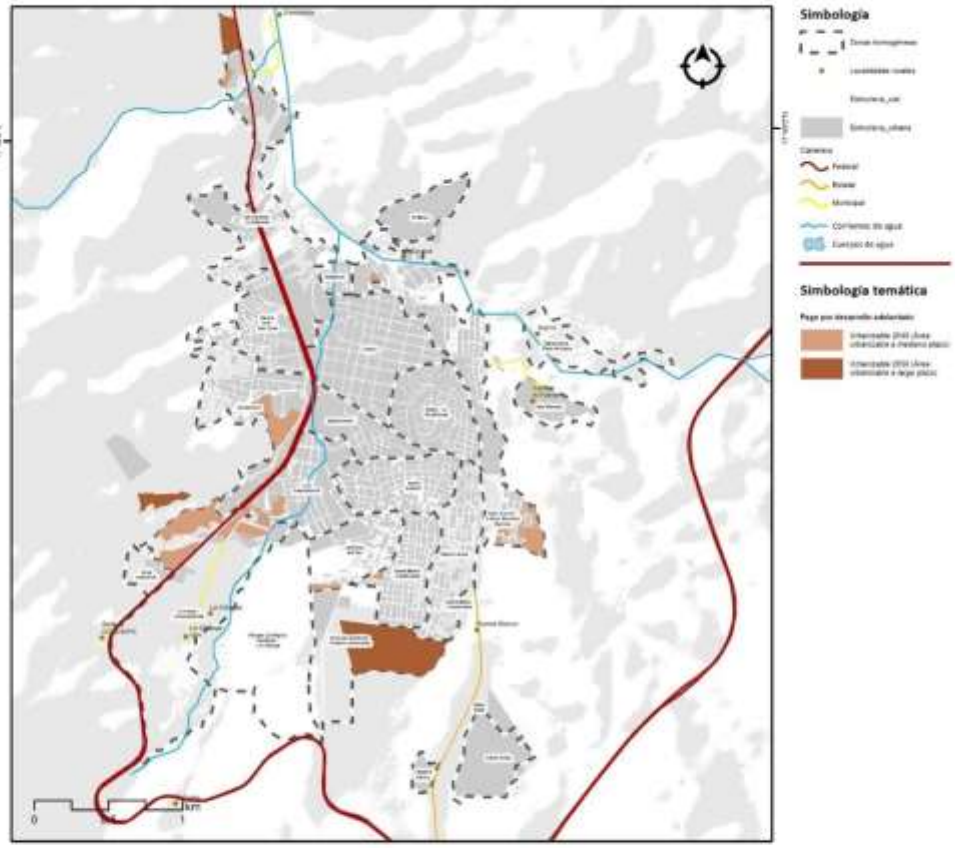
a) Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de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

b) Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

c) 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 a los registros del Registro Agrario Nacional.

Cabe señalar que 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 Ayuntamiento, 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.

Imagen 50. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo adelantado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 81. El instrumento Pago por desarrollo atrasado, busca desincentivar la especulación y la proliferación de suelo subutilizado o baldío. Busca evitar que, por no poder utilizar suelo que ya está servido por infraestructura, se tenga que expandir la mancha urbana con los costos financieros y ambientales asociados a este crecimiento.

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

de infraestructura y equipamientos. Al igual que para el desarrollo adelantado, se establecerán porcentajes dependiendo del número de periodos que se haya atrasado el desarrollo urbano.

Artículo 82. Las personas que no hayan desarrollado sus propiedades ubicadas en el área urbanizable durante el periodo de ocupación preferente establecido en los instrumentos de planeación podrán hacerlo siempre que cumplan con el siguiente procedimiento:

I. Los particulares interesados en desarrollar un predio en un área con atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano atrasado que será una proporción de la valorización resultado de la diferencia entre el valor medio del suelo rural no habilitado del periodo de ocupación preferente vigente en el mismo sector de la ciudad y el valor comercial del suelo resultado del uso del suelo solicitado para su desarrollo en esa localización;
II. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá de los periodos de atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente.
III. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano atrasado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios 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 estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local.
VI. La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano atrasado será de un año.

Artículo 83. Para la aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado, la valuación del suelo no urbanizado (valor inicial) se hará en función de los rendimientos promedio actuales de las actividades rurales existentes en la superficie del periodo de ocupación preferente vigente en el mismo sector de la ciudad (método de capitalización).

332

531

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

La estimación de la valorización deberá ser realizada por persona inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente de la entidad federativa.

El resultado de la estimación de valorización por desarrollo urbano adelantado y atrasado 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". Sin embargo, si en un término de dos años, contados a partir de la publicación del presente instrumento de planeación, aquellos inmuebles que se encuentren todavía baldíos, no se hayan utilizado y no hayan solicitado sus respectivas autorizaciones ante el Ayuntamiento, 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 84. 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 presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

I. Primera etapa (a corto plazo): No aplica.
II. Segunda etapa (a mediano plazo):
    a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

b) Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

III. Tercera etapa (a largo plazo):

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 al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

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

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 85. 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 presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

II. Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento asignado en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

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

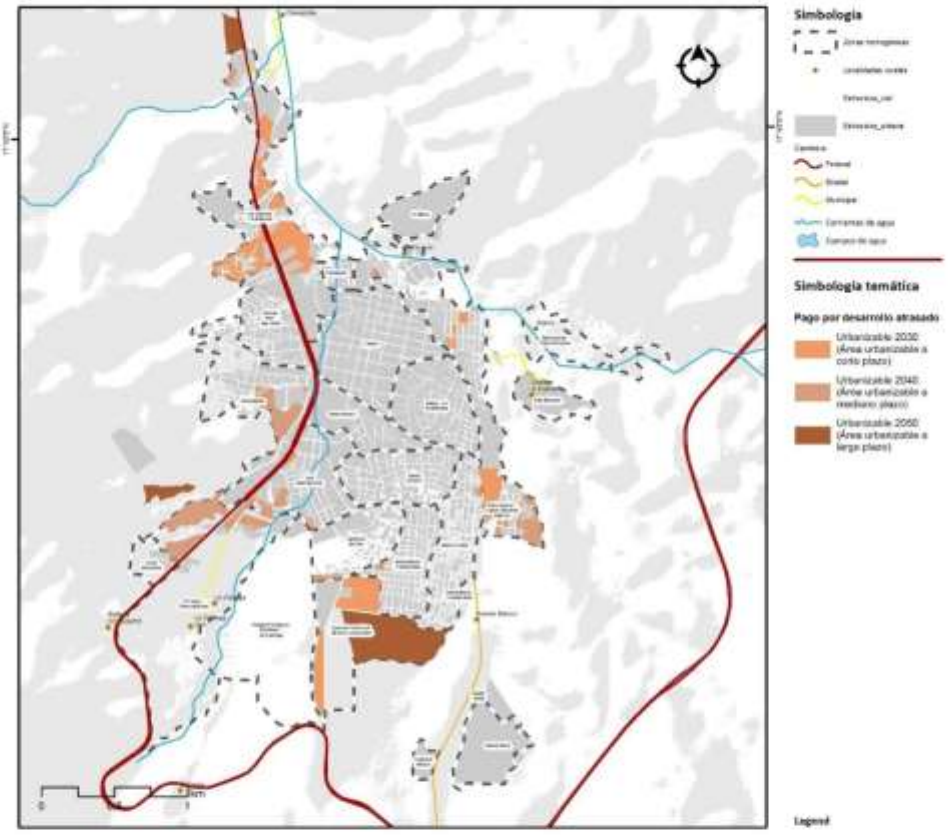
Para identificar el grado de ocupación de un inmueble se tomará en cuenta lo siguiente:

a) Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

b) Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

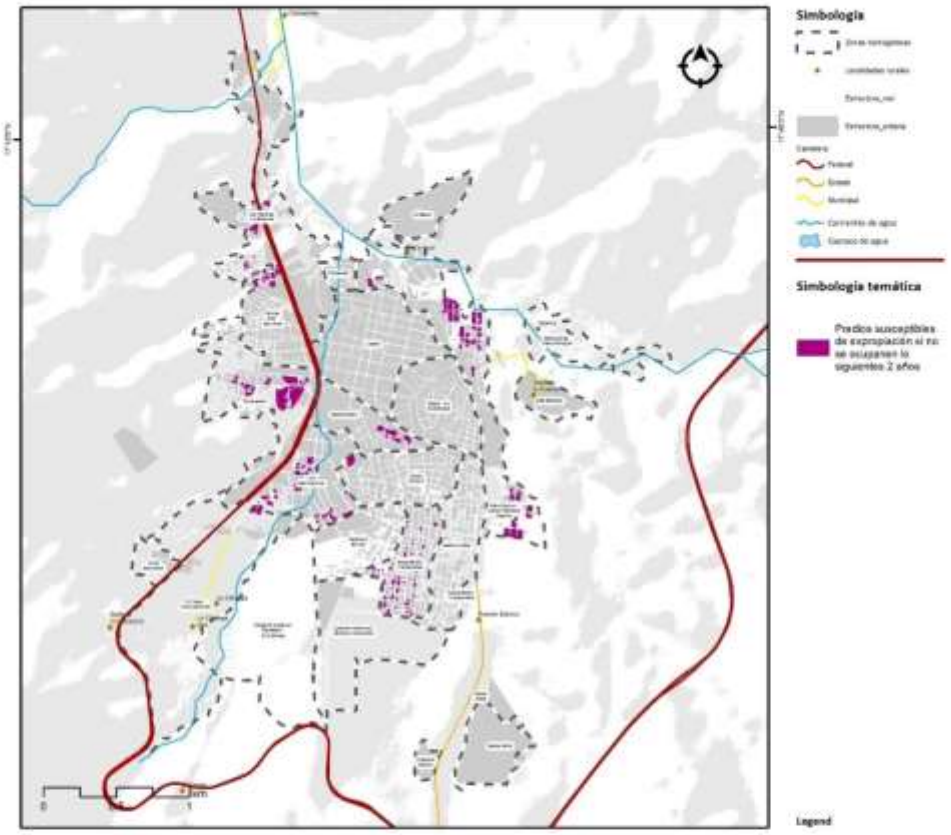
c) Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de 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 Ayuntamiento, 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.

Imagen 51. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 52. Ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 86. El instrumento Venta de derechos de edificabilidad busca garantizar el derecho de edificabilidad a los propietarios de terrenos; y por otro; que el municipio capture parte de la plusvalía del suelo urbano. Asimismo, asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad.

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

Este instrumento trabaja en coordinación con las normas establecidas para la zonificación secundaria; es decir:

I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS);
II. El coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB);
III. El coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM);
IV. Número máximo de niveles permitidos y;
V. De ser el caso, superficies de vivienda mínimas o máximas.

Artículo 87. El instrumento Venta por derechos de edificabilidad funcionará de la siguiente manera:

La persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Municipio la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y hasta el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM).

La solicitud de utilización del coeficiente excedente se acompañará de:

I. Croquis de localización del predio;
II. Superficie asignada por Coeficiente de Utilización del Suelo Básico; y
III. Superficie excedente solicitada;
IV. Estudios que sustenten la estimación de la valorización realizados por persona
V. acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente;
VI. Licencia de uso del suelo o equivalente;
VII. Comprobante del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Las personas solicitantes pagarán al erario municipal, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingresos, para cada uno de los usos de suelo que se establezcan en los instrumentos de planeación correspondientes, una contraprestación por el aumento de derechos de edificabilidad para edificar por encima de la superficie resultante de la aplicación del coeficiente de utilización básico (CUSB) a la superficie del predio y sin que la construcción final exceda a la determinada por el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM). Los parámetros de CUSB y CUSM brindan un margen de flexibilidad dentro del cual cada promotor podrá elegir la superficie de construcción óptima para su proyecto. Es decir, no están obligados a aplicar por el total de potencial de edificabilidad disponible. Solo lo que sirva óptimamente a su proyecto, pero sin sobrepasar el máximo establecido por la normatividad.

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 88. La estimación de la valorización producida por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será realizada por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente. Para brindar certeza a la autoridad y a la ciudadanía sobre el cálculo de la valorización es importante que ésta sea realizada por personas acreditadas como peritos valuadores.

El resultado de la estimación de valorización por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será verificado 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 persona acreditadas y registradas en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

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

$$MC = \left(Se / SCUSB \right) St \times Vu \times \% Dd$$

Donde:

MC: Monto de la contraprestación

St: Superficie del terreno expresada en m2

Se: Superficie excedente expresada en m2

SCUSB: Superficie resultante de la aplicación del CUS básico expresada en m2

Vu: Valor unitario del suelo por m2 expresado en pesos

%Dd: Porcentaje de cobro aplicable al uso de acuerdo con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingreso.

Los instrumentos de planeación que establezcan la zonificación secundaria y las leyes de ingresos municipales asignarán para cada uso y destino del suelo de la zonificación secundaria los porcentajes aplicables para el cálculo de la contraprestación por incremento de derechos de edificabilidad. La idea es que se cobre un porcentaje mayor a las actividades más rentables, como comercio, servicios y vivienda residencial, mientras que para los usos menos competitivos pero que se busca incentivar se establecerían porcentajes de cobro menores, incluso de 0% para equipamientos y vivienda social.

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; por ejemplo, un porcentaje de cobro de 40% de la valorización del suelo para usos comerciales puede ser adecuado para una ciudad, pero inviable en otra. Es decir, los porcentajes deben de reflejar la economía local del mercado inmobiliario.
II. Se seguirá el principio de proporcionalidad para la asignación de porcentajes.
III. Podrá aplicarse un porcentaje de 0% a los destinos del suelo que cubran infraestructura de carácter social (salud, educación, servicios básicos, etc.) y a la vivienda social.
IV. Los porcentajes se podrán modificar anualmente en las leyes de ingresos municipales con el fin de incentivar o desincentivar la inversión en las distintas zonas de la ciudad.

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. El propósito de esta disposición es emplear los derechos de edificabilidad como una especie de compensación para quienes vean afectados sus derechos de propiedad por la introducción de infraestructuras que benefician a todos.

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 Coeficiente de Ocupación del Suelo aplicable al uso.

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

Artículo 89. El tiempo de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado es permanente hasta alcanzar el CUS MÁXIMO asignado al uso de suelo asignado al inmueble en el presente Plan Municipal cuando entre en vigencia.

I. Primera etapa (a corto plazo):
- **a)** Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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 (a mediano plazo):
- **a)** Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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.

III. Tercera etapa (a largo plazo):
- **a)** Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y 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 o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Artículo 90. El ámbito de aplicación del instrumento Pago por desarrollo atrasado es el siguiente:

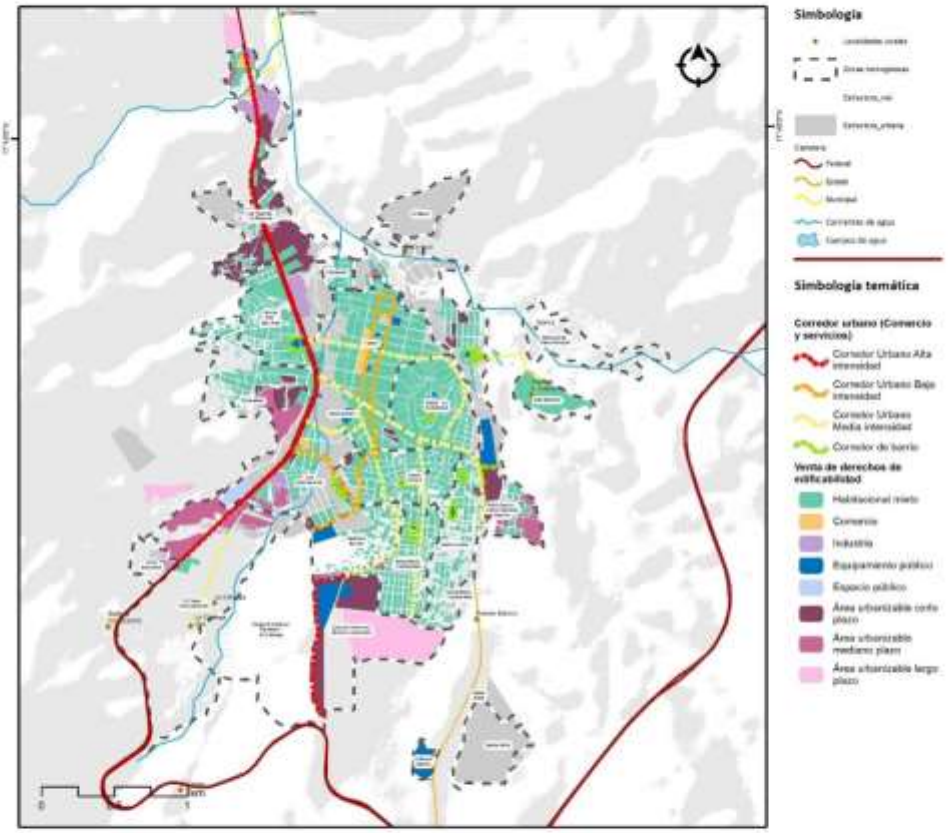
I. Todos los inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO en la Matriz de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, que se encuentren dentro las áreas urbanizadas, áreas urbanizables, y en las áreas no urbanizables agropecuarias.

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 BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).
- **b)** Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15% de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo) 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 BASE = 1.00, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).
- **c)** Cabe señalar que 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 Ayuntamiento, 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.

Imagen 53. Ámbito de aplicación del instrumento Venta de derechos de edificabilidad.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 91. El instrumento Zonificación incentivada es un área de uso como cualquier otra de la tabla de usos, pero que no está vinculada a un área o localización especial. Es una zonificación que se mantiene "virtual" hasta que los propietarios la solicitan y entonces se vincula a las normas definidas para una zona específica y a las condiciones de su aplicación.

Tiene varias ventajas, en primer lugar, preconcibe esquemas de desarrollos integrales y deseables pero que no necesariamente tienen que estar vinculados con un espacio en particular, lo que limitaría sus posibilidades de implementación en la ciudad. Casos típicos son equipamientos tales como salud, educación, vivienda asequible, deporte, espacio público y servicios social entre los más importantes.

Además, así no se tienen que fijar por adelantado algunos tipos de usos que pueden ser muy redituables, pero al mismo tiempo muy impactantes, con lo que se logra igualdad pues habrá una gama de propietarios más amplia que podrá solicitar su aplicación, reduciéndose la especulación y favoreciendo a los propietarios que realmente van a ejecutar el desarrollo.

El esquema en general funcionaría otorgando beneficios a los propietarios y desarrolladores a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad en los usos típicos arriba mencionados.

Artículo 92. Un desarrollador puede solicitar la zonificación incentivada, mediante la cual puede obtener toda la capacidad de edificabilidad que dicta la normatividad vigente en términos de CUS máximo, si a cambio dona un porcentaje del predio para equipamiento o desarrolla como parte de la obra, facilidades de carácter social.

En el caso de un porcentaje de donación, este deberá ser adicional a las obligaciones ya de por sí definidas por las regulaciones locales, y deberá ser definido por las autoridades municipales según el uso social requerido. Si se trata de un equipamiento específico se deberá llegar a un acuerdo por él se establezca el tipo, calidad y tamaño de construcción esperada, el plazo en el que deberá ser completada y la donación de la propiedad a la autoridad local para su operación. En el caso de vivienda se podrá especificar un porcentaje de unidades que deberá ser destinado para vivienda asequible.

340 Se trata a final de cuentas de un esquema de administración de derechos de desarrollo, en lugar de que estos se otorguen gratuita y discrecionalmente, generando inequidad entre los propietarios y no capturando el municipio la plusvalía o valor social, al menos una parte se otorgan a cambio de una acción de beneficio público, es decir, hay una contraprestación por el aumento en los derechos de desarrollo.

539

Para su funcionamiento, se debe establecer explícitamente el objetivo de los incentivos, el cual además debe ser compatible con el programa de desarrollo. También debe señalarse claramente el tipo de contraprestación que se espera de los propietarios o inversionistas, por ejemplo, áreas libres, vivienda social, equipamiento, etc.

El Ayuntamiento implementará los siguientes programas de fomento a la producción de vivienda de interés social con usos mixtos, que podrán hacer uso del presente instrumento:

I. Programa de fomento de condominios verticales habitacionales mixtos (predios cuya superficie es menor a 2,500 m2). (Artículo 32, fracción I de la Ley Número 557).
II. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos (condominios verticales u horizontales y fraccionamientos de interés social en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 2,500 m2).
III. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos (fraccionamientos populares de urbanización progresiva en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m2).
IV. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda mixtos (fraccionamientos residenciales turísticos en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m2).

En el caso de predios menores a 5,000 m2, cuando se trate de fraccionamientos de interés social, la donación se realizará al Ayuntamiento, de manera pecuniaria, equivalente al 10% del inmueble según avalúo comercial que se presente por parte del solicitante del proyecto, recursos monetarios que se integrarán a un fideicomiso destinado únicamente para la adquisición de reserva territorial. El mismo caso aplicará a los condominios horizontales o verticales que pretendan desarrollarse en predios menores a 5,000 m2, independientemente del tipo de condominio que se trate.

Artículo 93. El tiempo de aplicación del instrumento Zonificación incentivada es permanente hasta el agotamiento del suelo vacante 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 y urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera etapa (a corto plazo):
   a) Inmuebles cuya superficie es menor a 2,500 m2, ubicados en zonas urbanizadas o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado "Zona programada (Habitacional mixto)."
   b) Inmuebles cuya superficie es mayor a 2,500 m2, ubicados en zonas urbanizadas o urbanizables (horizonte a corto plazo); o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado "Zona especial para vivienda de interés social".
   c) 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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.
   d) Los inmuebles cuyas edificaciones estén muy deterioradas y que, por seguridad de las personas, no sea posible su remodelación, sino su demolición de acuerdo a la opinión técnica de Protección Civil Municipal y al dictamen técnico respectivo del INAH (en caso de tratarse de un inmueble catalogado). Dichos predios se considerarán como susceptibles para desarrollar proyectos integrales (habitacional y usos mixtos), que dependiendo de su superficie podrá desarrollar alguna modalidad de la propiedad prevista en la normatividad: condominio o fraccionamiento, donde predomine la vivienda de interés social combinada con usos mixtos.

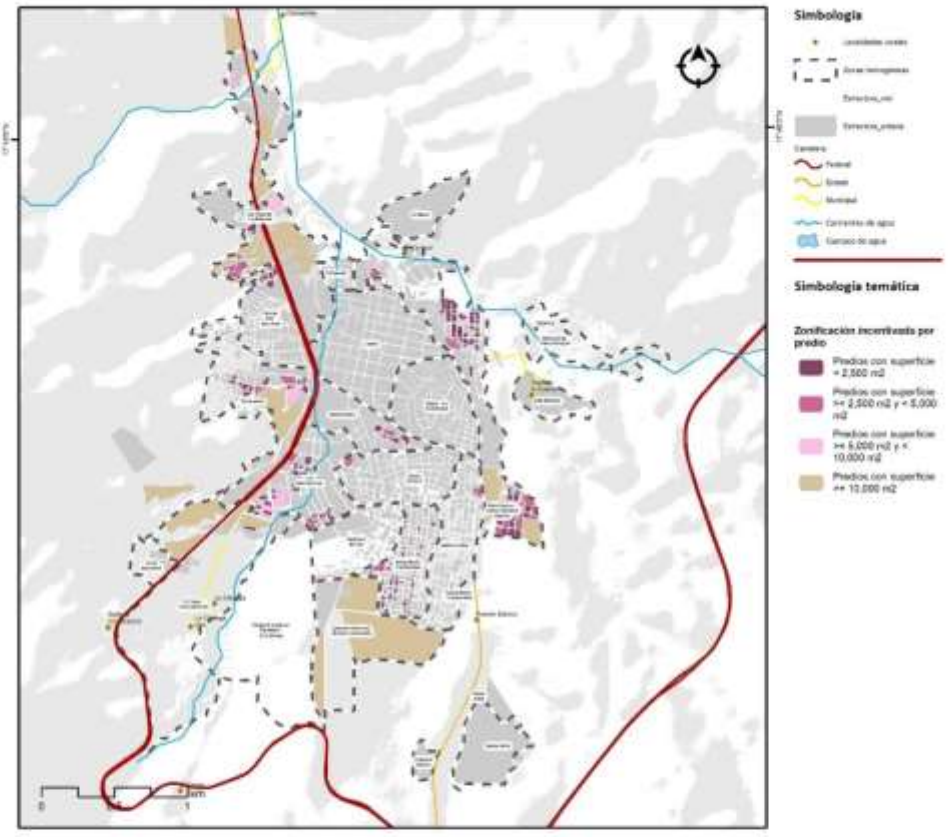
II. Segunda etapa (a mediano plazo):
   a) Inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a mediano plazo) ubicados en propiedad privada o social, en este último caso, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional.
   b) 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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.

III. Tercera etapa (a largo plazo):
   a) Inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a largo plazo) 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.
   b) 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 continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Ayuntamiento, 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.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

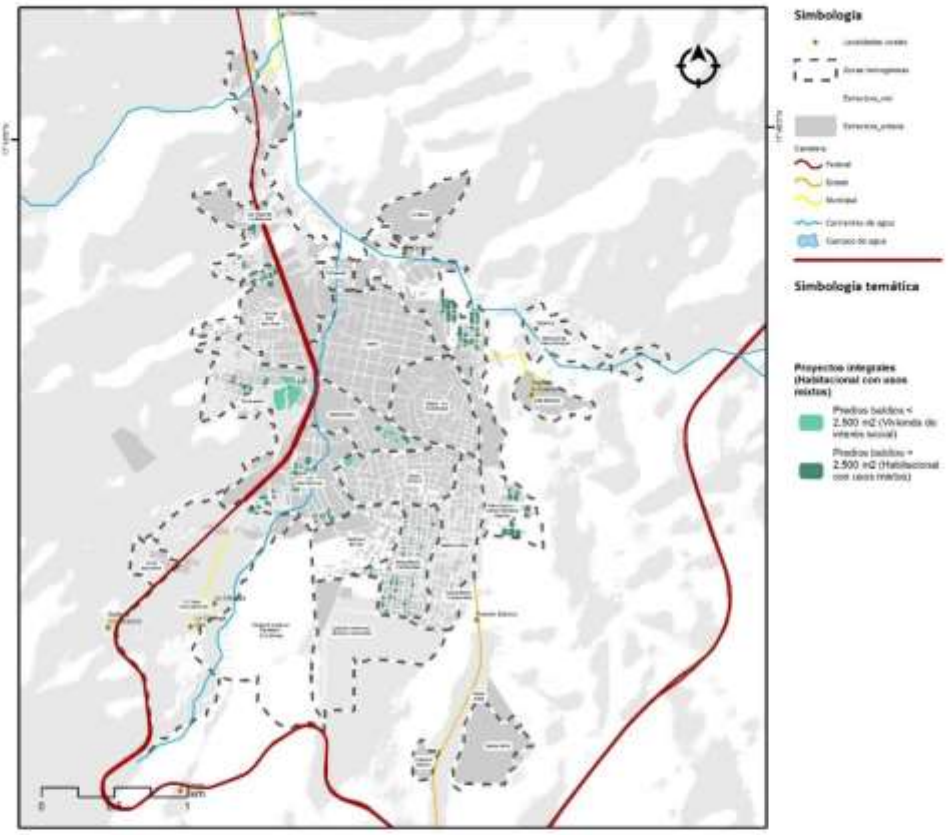
Artículo 94. El ámbito de aplicación del instrumento Zonificación Incentivada son las áreas urbanizadas y áreas urbanizables señaladas en el Plan Municipal.

Imagen 54. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



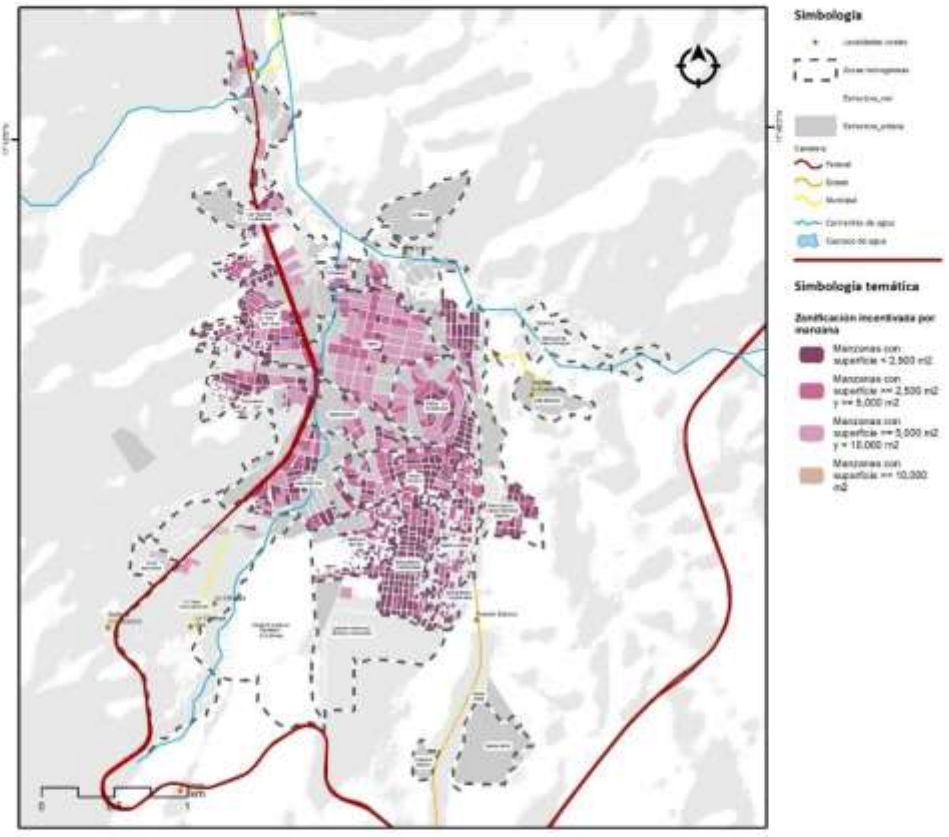
Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 55. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Imagen 56. Ámbito de aplicación del instrumento Zonificación incentivada.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 95. El instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo es un instrumento que busca desincentivar la incorporación de suelo ejidal al suelo urbano de manera irregular. En esencia se busca que el suelo ejidal o propiedad social se incorpore al suelo urbano mediante un procedimiento legal y registrado. Es decir, que la certeza legal sea el mecanismo dominante de todo proceso de incorporación del suelo ejidal al suelo para desarrollo, de conformidad con lo señalado en los artículos 87, 88 y 89 de la Ley Agraria.

Existen algunas 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 más adelante.

I. El desarrollo urbano asociado a la propiedad social (El ejido y la comunidad) en el estado de Guerrero, se basa en relaciones sociales cercanas, que representan confianza social. De lo cual la enajenación de ejidos y/o fracciones de parcelas ejidales es una modalidad que ha fomentado el desarrollo no planeado de espacios de territorio cercanos de los centros urbanos, dónde se fracciona el "derecho del CERTIFICADO DE DERECHOS parcelarios, como un proceso legal para la compra-venta de fracciones de terreno. Aquí es importante destacar que la propiedad ejidal se concibe como un "derecho", y un derecho no se puede fraccionar; que es lo que sucede al malinterpretarse el Certificado arriba mencionado. Por ello, esta acción de fraccionar un derecho, ya es ilegal de principio.

II. El Código penal para el estado libre y soberano de Guerrero. Número 499 (CJPGRO). Particularidad aplicable: Capítulo VII Decomiso, objetos y productos del delito, considera esta acción en su Artículo 47 que dice:

Art. 47. Destino de los objetos decomisados ... "Tratándose de bienes inmuebles en el delito cometido por fraccionadores, 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 Registro Agrario Nacional (RAN), es decir la sesión de derechos parcelarios.

Artículo 96. El Municipio solo podrá emitir una Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo a aquellos propietarios de tierra que se presume ejidal o comunal, que demuestren haber ejecutado el siguiente proceso:

Confirmar la existencia de certificado parcelario y que antes se haya realizado una sesión de derechos parcelarios mediante el comisariado ejidal; donde se debe avalar ser avecindado y reconocido por el núcleo ejidal (ósea, la persona o personas que vendieron).

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.
IX. El RAN envía al IFREM para su registro ya como pequeña propiedad con capacidad de ser desarrollada, subdividir, ser vendida, etc.

Para el éxito de este instrumento, el Municipio deberá de considerar estas 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) Que es importante 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 Registro Agrario Nacional y la Delegación Agraria Estatal para convalidar o dar aviso de cualquier procedimiento de autorización en materia de administración urbana con característica de ilegal y

posterior a esta alianza apoyarse de la dependencia estatal encargada del desarrollo urbano para el cierre con el dictamen técnico urbano que corresponda.

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

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 Desarrollo Urbano Estatal, como acción complementaria de coincidencia de desarrollo (generando una evidencia procedimental).

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 del Plan Municipal vigente y observar las disposiciones y mecanismos establecidos para la autorización de desarrollo urbano adelantado (explicado arriba). Aquí se asume que el suelo en cuestión está fuera del periodo de desarrollo adecuado.

Artículo 97. El tiempo de aplicación del instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo tendrá una aplicación permanente hasta el agotamiento del suelo vacante registrado ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada dentro de las áreas urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera etapa (a corto plazo):

- **a)** Inmuebles ubicados en zonas urbanas y urbanizables (horizonte a corto plazo) ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, registrado ante el Registro Agrario Nacional.
- **b)** Modificación del Código Penal para el estado libre y soberano de Guerrero en su Capítulo VII, Artículo 47, sobre las atribuciones que únicamente tiene Desarrollo Urbano estatal para la regularización de procesos ilegales de fraccionadores, donde debiera citar a la representación agraria estatal y a las atribuciones del municipio como instancias corresponsables que intervienen en el proceso de regularización.

346

545

II. Segunda etapa (a mediano plazo):

- **a)** Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a mediano plazo) 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 Registro Agrario Nacional.

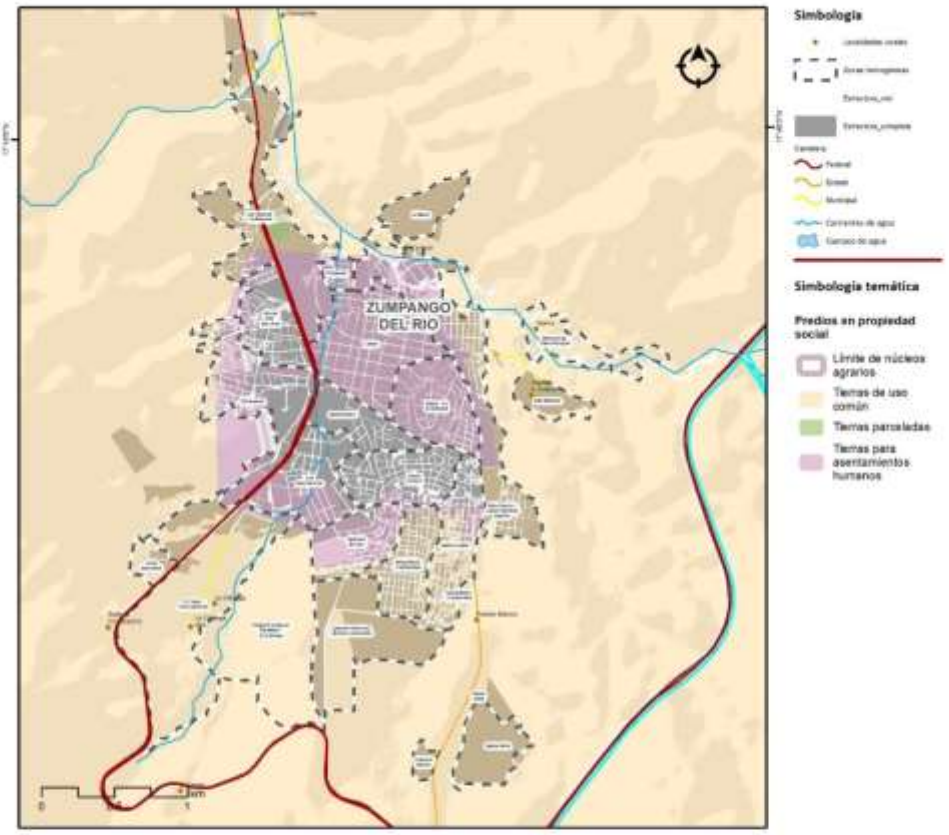
III. Tercera etapa (a largo plazo):

- **a)** Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a largo plazo) 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 Registro Agrario Nacional.

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

Artículo 98. El ámbito de aplicación del instrumento del instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo son los inmuebles registrados ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada en áreas urbanas o urbanizables en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Imagen 57. Ámbito de aplicación del instrumento incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 2. Administración del Plan Municipal

Artículo 99. La Administración del Plan Municipal constituye los procedimientos para instrumentar, aplicar, operar, modificar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el municipio las autorizaciones correspondientes. La Administración y Operación del Plan Municipal se llevará a cabo por las siguientes entidades:

I. La Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente;
II. El Consejo;
III. El Comité Técnico; y
IV. La CADROC.

Artículo 100. La Administración del Plan Municipal se llevará a cabo con los siguientes instrumentos:

I. La Circular Técnica;
II. El Estudio de Impacto Urbano; y
III. Las autorizaciones y procedimientos.

Artículo 101. El Comité Técnico del Consejo, tendrá funciones de consulta de la autoridad municipal y auxiliará en la asesoría de la autoridad municipal para la interpretación y aplicación del Plan Municipal, del Reglamento y de las Normas. El Comité Técnico es el órgano auxiliar del Consejo que fungirá como enlace con el Consejo.

El Comité Técnico sesionará mensualmente o cuando lo consideren necesario y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. El Coordinador Ejecutivo del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate.

348

Durante los primeros 30 días del inicio de cada administración municipal, se citará a reunión, misma que será convocada por el nuevo enlace con la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente, a efecto de formalizar la reinstalación del Comité Técnico.

547

El Comité Técnico tendrá la obligatoriedad de revisar permanentemente lo dispuesto en el presente Reglamento y sus Normas y previo consenso propondrá los cambios o modificaciones a la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 102. La Circular Técnica es un comunicado que emite la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el municipio de Eduardo Neri, Guerrero, sobre las disposiciones de carácter técnico reglamentario, con la finalidad de informar cualquier medida complementaria o modificatoria del Plan Municipal; así como de aclarar, corregir o precisar las determinaciones del Plan Municipal, su Reglamento o sus Normas, para garantizar la correcta aplicación de sus políticas y estrategias.

Las circulares técnicas forman parte integral del Plan Municipal y son parte de la estrategia de actualización dinámica que requiere este instrumento de planeación para su efectiva aplicación. Las circulares técnicas deben contar con un Estudio de Impacto Urbano que las justifiquen.

Artículo 103. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan Municipal, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo que establecen la Ley y la Ley Estatal, contando para consulta y asesoría con el Comité Técnico del Consejo, que se establece el Artículo 67 del presente reglamento.

Artículo 104. La propuesta de las Normas estará a cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente; las cuales se someterán a la consideración del Comité Técnico para su revisión y al Cabildo para su curso legal.

Capítulo 3. Estudios complementarios

Artículo 105. Los Usos condicionados, señalados en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo como usos CONDICIONADOS requerirán de presentar los siguientes estudios complementarios, 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. A continuación, se describe el contenido mínimo de los estudios que pueden ser solicitados por la autoridad municipal en los usos condicionados . Los tipos de estudio son:

I. Estudio de impacto vial y urbano (EIVU)
II. Estudio de impacto ambiental (EIA)
III. Estudio de riesgos y mitigación (ERM)

Los estudios necesarios serán determinados por la autoridad municipal. Para cualquier acción de desarrollo que aparezca condicionada en la Tabla de Usos de Suelo, Normas de Ocupación y Compatibilidad, se deberán realizar los correspondientes estudios previos de impacto urbano, vial y ambiental, de análisis de riesgo, de infiltración natural, análisis de impacto y estudios técnicos justificativos según el tipo que corresponda, para su adecuada integración en la zona. Los estudios podrán ser desarrollados en un sólo documento o por separado, según sea el caso o por acuerdo con la autoridad municipal. A partir de estos estudios el área responsable del desarrollo urbano de la administración municipal, evaluará la procedencia de los proyectos y aprovechamientos correspondientes.

Artículo 106. Estudio de Impacto Vial y Urbano (EIVU).

Este estudio combina dos aspectos esenciales del impacto en los centros de población: lo vial y lo urbano.

Artículo 107. El estudio de impacto vial.

Consiste en el análisis de los aspectos de movilidad que influyen directa e indirectamente con el uso específico pretendido para un predio, sus obras de ejecución y su funcionamiento una vez puesto en marcha, analizando los medios de transporte, el estudio del flujo y aforo vehicular en las horas pico durante el día en una semana, así como los viajes que se derivarán del proyecto, según la complejidad de cada caso. El estudio es requerido para garantizar una movilidad adecuada en la ciudad, ante cualquier obra que repercuta en el funcionamiento de la estructura vial, por lo que este estudio medirá los impactos e incluirá una propuesta de medidas de mitigación y de compensación del posible impacto vial que generarían y que formarán parte de las condicionantes de sus respectivas licencias de autorización. La propuesta de desarrollo y contenido mínimo de este tipo de estudio se indica a continuación:

I. Componentes del Estudio de Impacto Vial:
   a) Caracterización del estado actual;
      1. Ubicación y caracterización del proyecto.
      2. Usos del suelo en el distrito que aloja al predio de estudio.
      3. Caracterización del sistema vial dentro del distrito en que se aloja el predio de estudio.
      4. Operación del transporte público de pasajeros en el área.
      5. Aforo que permita caracterizar los volúmenes de tránsito en la zona.
      6. Análisis y evaluación de la capacidad y nivel de servicio de la vialidad.
   b) Estimación de escenarios prospectivos;
      1. Pronóstico de crecimiento de flujos viales generados por el desarrollo del proyecto.
   c) Identificación y caracterización de impactos;
      1. Deberá hacerse una identificación y caracterización de los impactos ocasionados en la estructura y funcionamiento vial de la zona, como resultado del desarrollo del proyecto, principalmente vinculado a la etapa de su operación.
   d) Medidas de mitigación del impacto.
      1. Deberán plantearse medidas para mitigar el impacto ocasionado por el desarrollo del proyecto:
         i. Mobiliario.
         ii. Señalización
         iii. Inclusión de elementos de control vehicular.

Artículo 108. El estudio de impacto urbano.

Es la descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones que cause una obra pública o privada, que por su magnitud rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos de la zona donde se pretenda realizar, que afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad, el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico local.

Su finalidad es establecer medidas de mitigación que pueden ocasionar los aprovechamientos sobre predios o inmuebles urbanos, que por su magnitud o características puedan producir un daño significativo en el funcionamiento y/o estructura urbana; es necesario que previo a su autorización y ejecución, sea evaluado, y que de sus conclusiones se integren las condicionantes que deberán garantizar su adecuada operación urbanística por los impactos que ocasiona.

El estudio deberá ser realizado por un profesional de la arquitectura, ingeniería civil, urbanista o similar, acreditado como director Responsable de Obra, pues el estudio será valorado y sancionado por la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano. Aplicarán las reglas vigentes para la acreditación de directores Responsables de Obra y Corresponsables.

El ámbito de análisis del estudio de impacto urbano, corresponderá a delimitar un polígono de estudio que comprenda el funcionamiento urbano en sus diferentes escalas, así como la relación ciudad-barrio que prevalezca para la ubicación del predio. Dicho estudio deberá contener las medidas de mitigación y de compensación de los impactos que podría generar, y formarán parte de las condicionantes de su visto bueno de proyecto, licencia de construcción y/o autorización definitiva.

El estudio estará relacionado según el uso específico proyectado y su funcionamiento, sea público o privado, que incide significativamente sobre las localidades urbanas y/o rurales según se determine en la Tabla de Usos de Suelo, Normas de Ocupación y Compatibilidad y, Requerimientos de Estacionamiento, debiendo contener de manera mínima, más no limitativa, los siguientes apartados:

I. Componentes del Estudio de Impacto Urbano:

a) Objetivo del estudio

350

1. Se deberá presentar cuál es el objetivo del estudio de impacto urbano que se presenta, y, en su caso, los objetivos particulares del mismo.

2. Entre otros, pueden especificarse los siguientes casos:

i. Uso de suelo condicionado en la Tabla de Usos de Suelo, Normas de Ocupación y Compatibilidad y, Requerimientos de Estacionamiento con una densificación distinta para la adquisición de derechos.
ii. Riesgo a la población y al medio ambiente.
iii. Apertura de nuevas vialidades o modificación de las propuestas.

3. Solicitar analizar la escala territorial y los usos de suelo.

b) Memoria técnica descriptiva del proyecto:

1. El proyecto motivo del estudio de impacto urbano deberá ser descrito a través de una memoria técnica que permita identificar sus características: volumen de construcción, materiales, tipo de proyecto, integración con el entorno, diseño en función de sus condiciones topográficas, manejo de escurrimientos y aguas pluviales, programa arquitectónico (señalando áreas verdes y de donación, en su caso), servicios, y sus estrategias de mitigación de impactos y/o provisión de servicios (en su caso).

2. Deben analizarse las incidencias en la vida urbana de las obras necesarias para llevar a cabo el proyecto, así como durante la etapa de operación y su mantenimiento.

c) Determinación del polígono de estudio. El ámbito de análisis del estudio de impacto urbano, corresponderá a delimitar un polígono de estudio que comprenda el funcionamiento urbano en sus diferentes escalas, así como la relación poblado-barrio que prevalezca para la ubicación del predio.

d) Descripción del uso y política de suelo. Deberá considerarse el uso y política de suelo contemplada para el predio en el Programa, redactar y caracterizar la afectación del entorno urbano, por la operación urbanística de la cual se tramita la opinión técnica, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato.

e) Población. Se identifica la población residente en el polígono de estudio en función de sus impactos analizando sus niveles de ingreso y bienestar, así como la densidad habitacional del territorio.

f) Imagen y paisaje urbano. Se analiza la imagen urbana de la zona, así como la imagen objetivo propuesta por el proyecto, para determinar su integración y los impactos de la misma en función de los usos del suelo en el polígono de estudio, así como los diferentes niveles de paisaje en la relación ciudad-barrio que determine la compatibilidad de la operación urbanística. Además del paisaje urbano, se deberá estudiar la compatibilidad entre las funciones urbanas identificadas.

549

g) Medio físico natural. Del medio físico natural, se analiza la topografía del predio, identificando su hidrografía superficial y subterránea, así como su medio biótico, flora y fauna existente, con la finalidad de revisar los impactos que genera la operación. Deberá anexarse la planimetría topográfica en formato físico y digital editable (dwg, kml, shp).

h) Medio ambiente. Deberán considerarse en el análisis los efectos de impactos ambientales como ruido, contaminación, vientos, asolamientos (y reflectancia), e higiene. Además de ello, en caso de contar con un estudio de impacto ambiental, deberán adicionarse las conclusiones del mismo.

i) Riesgo/vulnerabilidad. Deberá consultarse si el predio presenta alguna afectación media o alta, y de ser el caso, identificar cuáles son las medidas de mitigación propuestas en el proyecto, en caso de encontrarse en zona urbana o urbanizable, o de aprovechamiento en la no urbanizable.

j) Estructura urbana. Deberá analizarse la estructura urbana y su morfología, constituida por la red vial, los accesos al predio, las rutas y medios de transporte próximos, así como su aforo y tránsito vehicular esperados. Puede apoyarse de las conclusiones del Estudio de Impacto Vial, en caso de contar con el mismo. Considerando que este estudio debe prever la manera en que se transformarán las condiciones de la circulación, el transporte y el estacionamiento de vehículos.

k) Equipamiento y servicios públicos:

1. Dentro del polígono determinado para el estudio, se deberá identificar y caracterizar el equipamiento y su clasificación por nivel de servicio en la zona, esto es, determinando si su función tiene una escala de servicio metropolitana, de subcentro urbano o de barrio, y determinar el grado de compatibilidad con el uso propuesto en el proyecto.
2. Respecto a los servicios públicos, deberá garantizarse su cobertura a nivel urbano a través de una identificación física, y, en caso de no contar con ellos, la memoria técnica descriptiva del proyecto deberá narrar las alternativas de solución planteadas para garantizarlos.
3. Debe identificarse la necesidad o demanda que generará el proyecto en materia de equipamiento urbano, servicios públicos e infraestructura y cómo es recibida la operación urbanística en el polígono de estudio.

l) Actividades económicas. Este apartado debe analizar los impactos económicos del proyecto en el entorno urbano, es decir, el impacto en la economía local, y, en su caso, metropolitana o regional.

1. Percepción vecinal. A manera de anuencia, se deberán analizar las características sociales del entorno donde se pretende llevar a cabo el proyecto para corroborar que los vecinos cercanos a un radio de 300 m a la redonda, no tengan inconveniente o molestia alguna por el tipo de operación urbanística, esto es, no se consideren perjudicados o se les produzca alguna molestia en su entorno familiar o social.
2. La identificación de estos impactos tiene que ver con la perturbación de la relación vecinal, las repercusiones negativas de determinada acción de la vida comunitaria en materia de higiene, seguridad, molestias (ruidos y olores). Será importante la elaboración de encuestas para garantizar convenientemente la seguridad y tranquilidad de los vecinos.
3. Condicionantes normativas aplicables al proyecto. Se deberá hacer una revisión de las normativas aplicables al proyecto y enlistar aquellas consideraciones que deberán ser ajustadas o tomadas en cuenta para su adecuación, previo al visto bueno.
4. Resumen de impactos y conclusiones:
   - i. Se deberán enlistar a manera de resumen los impactos
   - ii. identificados tras el análisis del polígono de estudio; se empleará también una matriz cualitativa que pondere los impactos, en las diferentes etapas del proyecto (construcción, operación) según la función urbana propuesta.
   - iii. Es importante que esta matriz considere también un escenario prospectivo sobre aquellos elementos identificados que puedan ocasionar impactos posteriormente.
   - iv. La matriz deberá indicar si el impacto identificado tiene una naturaleza positiva o negativa hacia el entorno, si se trata de un grado de afectación bajo, medio o alto; para un plazo al corto, mediano o largo tiempo, y si dicho impacto tiene alcance a nivel barrio, subcentro urbano, metrópoli o región.
   - v. Una vez identificados todos los impactos, deberán ser relacionados y descritos, junto con sus acciones de mitigación identificadas en la memoria técnica para poder realizar una conclusión para la operación urbanística que avala el estudio.

Artículo 109. 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 municipal o su equivalente, presentando el Estudio de Impacto Urbano y demuestre el beneficio de la misma para el municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, CUS, CAS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

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

Artículo 110. Será necesario obtener el estudio de impacto urbano, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción de los siguientes tipos de proyectos:

I. Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.
II. Oficinas de más de 1,000 m2 de construcción.
III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, gasolineras, estaciones de servicio, gasera, estaciones de carburación, centrales de abasto y rastros.
IV. Tiendas de autoservicio departamentales y centros comerciales, con superficie mayor a 1,000 m2 de terreno.
V. Hospitales y Unidades de Medicina Familiar.
VI. Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 m2 de terreno.
VII. Instalaciones religiosas de más de 200 concurrentes.
VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 200 concurrentes.
IX. Deportes y recreación de más de 5,000 m2 de terreno o más de 200 concurrentes.
X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo.
XI. Equipamiento Público y Privado.
XII. Mercados, Centrales de abasto y rastros de cualquier magnitud.
XIII. Galerías, Acuarios y Planetarios.
XIV. Hoteles y moteles de más de 20 cuartos.
XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios.
XVI. Cementerios, mausoleos y crematorios.
XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre.
XVIII. Estacionamientos de más de 100 cajones.
XIX. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas.
XX. Industrias media y pesada de más de 1000 m2 de terreno.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales, deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes. Dichas autorizaciones deberán ser publicadas en el portal de internet estatal y municipal.

352

551

Artículo 111. Cuando la ejecución de una obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura, vialidad, servicios públicos, características ambientales, bienes de la comunidad, al patrimonio cultural, histórico o arqueológico, los solicitantes de una Licencia de Construcción deberán presentar en forma previa el estudio de impacto urbano, que identificará los impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones estatales o federales necesarias según sea el caso, y sobre el cual la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente deberá emitir Dictamen de Impacto Urbano fundado y motivado.

Los estudios de impacto urbano serán realizados por los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico, los estudios son públicos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Los proyectos de obra pública de los tres ámbitos de autoridad, previo al inicio del proceso de construcción, deberán presentarlos al Comité Técnico para su dictamen.

Artículo 112. Los propietarios de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio de impacto urbano, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

Artículo 113. Estudio de impacto urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana. El estudio de impacto urbano puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

I. Nivel Predio
II. Nivel de Actualización del Plan Municipal.

Artículo 114. El Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel Predio es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la Matriz de compatibilidad. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas.

El estudio de impacto urbano a nivel predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

I. Agua Potable. Capacidad de las líneas de conducción que alimenta la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de agua como en presión y en consecuencia la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.

II. Drenaje. Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto en su captación y conducción, disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de descarga derivada del predio, tanto del agua residual como de agua pluvial, considerando para este tipo de agua, el tiempo y dirección del escurrimiento y el cálculo de la tormenta de diseño. Se deberá de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de esta agua, previo a su descarga a la red pública.

III. Vialidad. Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones.

IV. Servicios Públicos complementarios. Características y volumen de los residuos sólidos que se generen en el interior del predio, su acumulación durante distintos periodos del día y la capacidad y disposición de las instalaciones que se utilizarán para su acopio y desalojo. Deberá indicarse la existencia de algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Deberá describir de manera amplia, las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, además deberán indicarse los requerimientos de espacio de dichas modificaciones y/o ampliaciones en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.
En materia de servicios de transporte deberán estudiarse las necesidades de servicio que generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, las afectaciones que tendrá el servicio, su nivel de operación y de servicio previo y durante la construcción, así como la necesidad de instalar nuevas facilidades para este servicio.

V. Vigilancia. Deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, y las necesidades de este tipo que requerirá por parte del Ayuntamiento, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

VI. Servicios de Emergencia. Deberá describir los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que requiere el proyecto, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.

VII. Ambiente Natural. Deberá cumplir lo que señala la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, del ámbito Federal o Municipal, del ámbito que aplique.

VIII. Riesgos. El estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad -patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico- como a la población -salud, vida y bienes-, cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Deberá analizar las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en las diversas etapas de la vida del proyecto.

IX. Estructura Socioeconómica. Analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante.

En el caso de que cualesquiera de los análisis arriba mencionados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante. Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización en el momento de demanda máxima.

Artículo 115. El Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel de Actualización del Plan Municipal es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del Plan Municipal. En caso de que sea procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 116. El estudio de impacto urbano debe ser elaborado por un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 117. Podrán obtener su registro como Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico: Arquitectos, Urbanistas e Ingenieros Arquitectos, Ingenieros Civiles, que demuestren experiencia de cinco años en el Desarrollo Urbano y cumplan lo establecido en el Manual de Funcionamiento de los Comités Técnicos de Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico de la CADROC.

Artículo 118. Las solicitudes de actualización o modificación del Plan Municipal para un predio en particular se deberán presentar integrando al estudio de impacto urbano lo siguiente:

I. Solicitud firmada por el Propietario o Representante Legal o Arrendatario;
II. Escritura Pública de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento;
III. Identificación del propietario;
IV. Acta Constitutiva de persona moral en su caso;
V. Poder Notarial del Representante Legal;
VI. Identificación del Representante Legal en su caso;
VII. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo;
VIII. Factibilidad de servicio de agua potable;
IX. Factibilidad de descarga de aguas residuales. Conexión de servicio de drenaje;
X. Factibilidad de servicio de energía eléctrica;
XI. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto;
XII. Otras autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.

354

553

Artículo 119. Estudio de Impacto Ambiental (EIA).

Este estudio permite conocer, con base en un análisis, la prevención del posible impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad local, así como la forma de evitarlo o atenuarlo. Para tal fin, será la dependencia municipal con las atribuciones relativas a la protección al medio ambiente, la que emita el dictamen correspondiente. El estudio, deberá contener de manera mínima, más no limitativa, los siguientes apartados (asimismo se observarán las disposiciones federales y estatales si el proyecto lo amerita):

I. Descripción del proyecto. Una presentación detallada del proyecto, sus objetivos, alcance, ubicación y características técnicas.
II. Resumen ejecutivo no técnico. Un resumen accesible al público general, que presente los resultados y conclusiones del EIA en un lenguaje claro y comprensible.
III. Marco legal y normativo. Un análisis de cómo el proyecto se ajusta a las leyes y regulaciones ambientales vigentes en México.
IV. Identificación y evaluación de impactos ambientales. Un análisis de los posibles efectos que el proyecto pueda tener en el medio ambiente, tanto en el aire, agua, suelo, flora, fauna, ecosistemas, como en aspectos socioeconómicos y culturales. Se deben evaluar los impactos durante la construcción, operación y cierre del proyecto.
V. Medidas de prevención y mitigación. Propuesta de medidas y acciones para reducir o eliminar los impactos negativos identificados. Esto puede incluir tecnologías limpias, cambios en el diseño del proyecto o programas de manejo ambiental.
VI. Plan de monitoreo ambiental. Establecimiento de un plan para supervisar y evaluar continuamente los impactos del proyecto durante todas sus etapas.
VII. Análisis de alternativas. Evaluación de opciones alternativas al proyecto, incluyendo la opción de no realizarlo. Esto permite comparar los posibles impactos ambientales y sociales de cada alternativa.
VIII. Participación ciudadana. Inclusión de un proceso de consulta y participación ciudadana, donde la comunidad local y otros actores involucrados tengan la oportunidad de expresar sus preocupaciones y opiniones sobre el proyecto.

Es importante destacar que los requisitos específicos para un estudio de impacto ambiental pueden variar según la legislación local y la escala del proyecto. Dependiendo del tipo y tamaño del proyecto, también puede requerirse una Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) o un Estudio de Riesgo. Para obtener una autorización ambiental, el EIA debe ser evaluado por las autoridades ambientales correspondientes, quienes determinarán si el proyecto es viable desde el punto de vista ambiental y si se deben aplicar medidas adicionales para mitigar sus impactos.

Artículo 120. Estudio de Riesgos y Mitigación (ERM).

Este estudio permite establecer las recomendaciones, las condicionantes y restricciones que procedan, para un determinado aprovechamiento en un predio urbanizado, urbanizable e incluso suburbano o rural, con base en el Atlas de Riesgos del Municipio. La autoridad municipal podrá, si así lo considera procedente, solicitar el apoyo a la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado. Para los casos de predios que se ubican en áreas de riesgo de cualquier naturaleza, el estudio y dictamen correspondiente, deberá solicitarse como requisito indispensable para otorgar la licencia de uso del suelo.

I. Introducción y contexto:
   a) Objetivos del estudio de riesgos y mitigación.
   b) Marco regulatorio y normativo aplicable en México
   c) Identificación de riesgos
II. Resumen ejecutivo no técnico. Un resumen accesible al público general, que presente los resultados y conclusiones del ERM en un lenguaje claro y comprensible.
III. Descripción del proyecto. Una presentación detallada del proyecto, sus objetivos, alcance, ubicación y características técnicas.
IV. Identificación de los riesgos potenciales asociados con el proyecto o actividad. Clasificación de los riesgos en categorías relevantes (por ejemplo, ambientales, sociales, operativos, financieros).
V. Evaluación de riesgos:
   a) Análisis cualitativo y cuantitativo de los riesgos identificados.
   b) Valoración de la probabilidad de ocurrencia y el impacto potencial de cada riesgo.
   c) Priorización de los riesgos según su nivel de criticidad.
VI. Mitigación de riesgos:
   a) Desarrollo de medidas y estrategias para mitigar o reducir los riesgos identificados.
   b) Asignación de responsabilidades para implementar las medidas de mitigación.
   c) Evaluación de la efectividad y viabilidad de las medidas propuestas
VII. Plan de contingencia:
   a) Desarrollo de un plan de contingencia para hacer frente a los riesgos que no pueden eliminarse por completo.
   b) Definición de acciones específicas a seguir en caso de que se materialicen ciertos riesgos.
VIII. Evaluación de impacto ambiental y social:
   a) Evaluación de los posibles impactos ambientales y sociales del proyecto o actividad.
   b) Identificación de medidas para evitar, minimizar o compensar los impactos negativos.
IX. Consulta pública y participación ciudadana. Consideración de la opinión y aportes de la comunidad y partes interesadas en el proceso de estudio de riesgos y mitigación.
X. Plan de monitoreo y seguimiento. Diseño de un plan de monitoreo para supervisar la efectividad de las medidas de mitigación y el cumplimiento de los compromisos.
XI. Análisis de costo-beneficio. Evaluación de los costos asociados con la implementación de las medidas de mitigación en comparación con los beneficios esperados.
XII. Conclusiones y recomendaciones:
   a) Resumen de los hallazgos clave del estudio.
   b) Recomendaciones finales para abordar los riesgos de manera efectiva.

Capítulo 4. Restricciones específicas

Artículo 121. Predios colindantes con barrancas

En lo que se refiere a una franja de 20 metros de ancho entorno a las barrancas (10 metros contados a partir del eje central de cada barranca, hacia un lado y hacia el otro), no se podrá realizar ninguna construcción, solo podrá utilizarse como área verde. Lo anterior con la finalidad de proteger la integridad física de las personas y evitar afectaciones a las construcciones, en virtud

de que colindan con un cuerpo de agua, lo anterior en observancia al artículo 3. fracción XLVII, de la Ley No. 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Aquellas construcciones existentes, localizadas dentro de la franja de los 20 metros deberán ser evaluadas y vigiladas de manera constante por la dependencia de protección civil municipal, para evitar pérdidas humanas y materiales en caso de que se alcance el Nivel de Aguas Máximas Extraordinarias (NAME) en apego a lo señalado en los artículos 4, fracción XV, 6, fracciones X y XIII, 12, fracciones XXI y XXXVI, 49, fracción IX y 94 de la Ley No. 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Artículo 122. Predios ubicados en zonas de amortiguamiento

En las zonas de amortiguamiento donde ya existen construcciones, que cuenten con autorización municipal, en apego a lo señalado en el artículo 14 constitucional, 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.

Lo anterior se definirá como resultado de la evaluación que realice la autoridad municipal en materia de protección civil, quien con fundamento en el artículo 3, fracciones XLV y XLVII de la Ley Estatal, emitirá un dictamen de "Prevención de desastres urbanos" y de "Reducción de riesgos de desastres" , considerando la opinión técnica de las dependencias municipales y estatales que se consideren necesarias, donde se señalará si es PROCEDENTE o IMPROCEDENTE la aprobación para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios que se encuentren en las zonas de amortiguamiento (Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto), Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público), Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público), Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público), Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo), Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo), Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo); con base en su capacidad resiliente, conforme a los artículos 94, 95, 96, 97 o en su caso, se deberá señalar si se requiere revertir la autorización originalmente otorgada por la propia autoridad municipal, conforme al artículos 96, tercer párrafo, 164, fracción I, 173, fracción XIII, 174, fracción XX y 175, fracción III y 188, de la Ley Estatal en virtud de que no se da cumplimiento a lo señalado en los artículos: 3, fracción XXXII, XXXIV, XXXV, XLV, XLVII, XLIX, 4, fracción VIII, 6, fracción IX, X y XIII, 12, fracciones XVII, XXI y XXVI, 49, fracción IX, 54, 65, fracción II, VIII y XIV, 71, fracción VIII, 75, párrafo cuarto, 76, tercer párrafo, 86, 92, 93, 96, 108, segundo párrafo, 175, fracción III, de la Ley Estatal y de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 123. Fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o conjuntos habitacionales con autorizaciones municipales obtenidas con fecha previa a la publicación del Plan Municipal.

Se identificarán los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o conjuntos habitacionales que obtuvieron una autorización por parte del Ayuntamiento, del año 2023 hacia atrás, pero que no han concluido las obras de urbanización en el término establecido en la autorización respectiva, como se señala en los artículos 29 y 51 del Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.

A estos fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o conjuntos habitacionales que obtuvieron una autorización por parte del Ayuntamiento se les otorgará una prórroga de 2 años a partir de la publicación del presente instrumento de planeación para regularizarse, renovando la autorización ante la autoridad municipal, con la finalidad de cumplir con las obligaciones y condicionantes que se señalaron en la autorización original obtenida, entre ellas las obras de urbanización, las obras y las áreas destinadas a vías públicas y la transferencia del derecho de propiedad de las áreas de equipamiento urbano y servicios públicos, así como la nomenclatura aprobada en Sesión de Cabildo; enfatizando que si se identifican in situ, diferencias o modificaciones con respecto a la autorización renovada, emitida por el Autoridad municipal, dicha autorización quedará sin efectos.

En caso de no dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el marco jurídico vigente en materia de desarrollo urbano (uso de suelo, fraccionamientos o construcción, medio ambiente o protección civil), específicamente del artículo 57 del Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero, el Ayuntamiento iniciará el proceso jurídico administrativo para dejar sin efectos las autorizaciones otorgadas por el Ayuntamiento de conformidad con la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y el

Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero, concatenado con el artículo 56 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

En caso de no ser viable la mitigación, reducción o eliminación del riesgo, deberán iniciar el proceso de reubicación de la población que ya se haya asentado en dichos inmuebles. Lo anterior se definirá como resultado de la evaluación que realice la autoridad municipal en materia de protección civil, quien con fundamento en el artículo 3, fracciones XLV y XLVII de la Ley Estatal, emitirá un dictamen de **"Prevención de desastres urbanos"** y de **"Reducción de riesgos de desastres"** , considerando la opinión técnica de las dependencias municipales y estatales que se consideren necesarias, donde se señalará si es PROCEDENTE o IMPROCEDENTE la aprobación para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios que se encuentren en la "Zona de amortiguamiento urbana" con base en su capacidad resiliente, conforme a los artículos 94, 95, 96, 97 o en su caso, se deberá señalar si se requiere revertir la autorización originalmente otorgada por la propia autoridad municipal, conforme al artículos 96, tercer párrafo, 164, fracción I, 173, fracción XIII, 174, fracción XX y 175, fracción III y 188, de la Ley Estatal en virtud de que no se da cumplimiento a lo señalado en los artículos: 3, fracción XXXII, XXXIV, XXXV, XLV, XLVII, XLIX, 4, fracción VIII, 6, fracción IX, X y XIII, 12, fracciones XVII, XXI y XXVI, 49, fracción IX, 54, 65, fracción II, VIII y XIV, 71, fracción VIII, 75, párrafo cuarto, 76, tercer párrafo, 86, 92, 93, 96, 108, segundo párrafo, 175, fracción III, de la Ley Estatal y de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Los fraccionamientos o lotificaciones que no han cumplido con sus obligaciones de concluir las obras de urbanización respectivas y no han entregado al municipio las áreas de donación correspondientes, de acuerdo a las autorizaciones emitidas antes de la publicación del Plan Municipal; deberán ser totalmente sustentables, es decir que deberán, implementar sistemas de abastecimiento de agua potable, su propia fuente de abastecimiento de agua potable dentro del fraccionamiento, sus sistemas de tratamiento de aguas residuales y de residuos sólidos, su fuente generadora de energía para la alimentación de la red de energía eléctrica y de alumbrado público; así como la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios básicos urbanos al interior del predio donde se desarrolló el fraccionamiento, lo anterior en virtud de que solamente se les proporcionará una prórroga de 2 años más para regularizarse y concluir con sus obligaciones contraídas a través de la autorización emitida con anterioridad a la fecha en la que se publique el presente instrumento de planeación, en observancia al artículo 56 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

357

Artículo 124. Construcciones temporales

La regulación de las construcciones temporales, señalando que éstas deberán dar cumplimiento al Reglamento de Construcción vigente y que aun cuando su ciclo de vida sea corto, deberá solicitar los permisos correspondientes a la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, previo Visto Bueno de la dependencia municipal en materia de Protección Civil.

Artículo 125. Actividades mineras

Una persona moral puede tener la concesión expedida por la autoridad federal para realizar la explotación de recursos mineros en una superficie determinada, sin embargo, esto no la exime de dar cumplimiento al marco jurídico vigente en el municipio donde pretenden realizar sus actividades relacionadas con la extracción de materiales, metálicos o no metálicos. En razón de lo anterior, deberán obtener las autorizaciones respectivas: de uso de suelo, construcción, en su caso fraccionamiento si así se requiere y ambientales ante las autoridades competentes. Lo anterior con fundamento en el artículo 115, fracción V y 27, en su cuarto y sexto párrafo de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos.

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 Minera. 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.

Título 5. Administración del Plan Municipal

Capítulo 1. Autorizaciones y Procedimientos

Artículo 126. La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale que señale el Plan Municipal.

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

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

I. Escritura Pública inscrita en el Registro Público y del 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).

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

Artículo 127. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un uso específico o giro determinado.

La Factibilidad de Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de 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 128. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente le señala a los predios la zonificación en la que se encuentra de acuerdo al Plan Municipal y las demás normas aplicables por su ubicación; deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días 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 129. 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 Municipal se propone diferente. Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su construcción o establecimiento estuvieran permitidos con la Licencia de construcción correspondiente y hayan sido anteriores al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

En estos casos si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido. No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan Municipal vigente. Este documento es permanente y no necesita actualización. Los derechos adquiridos no son procedentes en predios en los que no hayan realizado construcción.

Artículo 130. Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana, es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas

por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 112 de la Ley, Artículo 182 de la Ley Estatal para notarios y fedatarios públicos.

Artículo 131. Dictamen de Impacto Urbano es la opinión técnica emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente en coordinación con el Comité Técnico, respecto a los proyectos que presenten su estudio de impacto urbano ante la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 132. Fusión, es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 133. Subdivisión, es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas o apertura de nuevas calles ni ejecución de obras de urbanización.

Para obtener la 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. 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:
    a) Andador peatonal con 2 metros de ancho mínimo; o
    b) Servidumbre de paso o vialidad con 8.00 metros de ancho mínimo.

    Cualquiera de las dos posibilidades seleccionada 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.

III. En la Tabla 46. Clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos se señala el frente mínimo que deben cumplir los predios dependiendo del uso de suelo en el que se encuentre. En ningún caso, el lote o predio mínimo podrá ser menor de 120 m2, con 6.00 metros de frente mínimo a la vía pública existente.

359

Artículo 134. 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 135. No surtirán efecto las autorizaciones o licencias expedidas que contravengan lo establecido en el Plan Municipal, el Reglamento y sus Normas, en consecuencia, no podrá inscribirse ningún acto, convenio o contrato en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio ni en el Catastro Municipal.

Artículo 136. En el caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla las condicionantes, las disposiciones legales aplicables y órdenes giradas con base a este Reglamento, el Municipio previo dictamen, estará facultado para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y tomar las medidas que se consideren necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

I. Cuando la construcción no respete las restricciones ya sea frontal, lateral, posterior o la indicada en la constancia de alineamiento número oficial y uso de suelo.
II. Cuando la construcción no se ajuste al proyecto aprobado en la autorización en la licencia de construcción.
III. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse a lo establecido en el Plan Municipal, su Reglamento y Normas.
IV. Cuando la obra se ejecute sin licencia.
V. Cuando la obra se ejecute sin la responsiva de un Director Responsable de Obra (D.R.O.)

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

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

Artículo 137. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra (D.R.O.), propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones en las visitas de inspección conforme a lo indicado en el Reglamento de Construcción vigente.

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

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

Artículo 138. Cuando una obra infrinja este Reglamento o sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción con base al valor de la obra establecido para la Licencia de Construcción de acuerdo con la Ley de Ingresos para el Municipio de Eduardo Neri, Guerrero.

Artículo 139. El Municipio podrá revocar toda autorización o licencias cuando:

I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o con dolo o error.
II. Se haya expedido en contravención a alguna disposición de este Reglamento o de 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.

Título 6. Normas Complementarias

Capítulo 1. Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio.

Artículo 140. Las normas técnicas de regulación generales para todo el municipio establecen las características y condicionantes de los diferentes grupos de uso de suelo, así como los requerimientos de estacionamiento que deberá respetar y cumplir cada proyecto, que se presente ante el Ayuntamiento para obtener de las autorizaciones correspondientes en materia de desarrollo urbano. Las Normas técnicas se clasifican de la siguiente manera:

I. Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio;
II. Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio;
III. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) - PP Zona programada;
IV. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social; y
V. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Artículo 141. Las Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio que aplican a cada proyecto que se pretenda realizar de acuerdo al grupo de uso de suelo al que pertenece.

I. Norma 1. Normas técnicas de regulación generales que aplican a cada proyecto que se pretenda realizar de acuerdo al grupo de uso de suelo al que pertenece.
II. Norma 2. Predios ubicados en Zonas programadas para desarrollo habitacionales mixtos
III. Norma 3. Predios ubicados en zonas de restricción
IV. Norma 4. Usos de suelo en localidades rurales
V. Norma 5. Zona de protección patrimonial
VI. Norma 6. Áreas verdes
VII. Norma 7. Aprovechamiento del agua pluvial y residual
VIII. Norma 8. Terrenos con pendiente natural en zonas urbanas y urbanizables
IX. Norma 9. Alturas de edificación
X. Norma 10. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
XI. Norma 11. Fusión de predios
XII. Norma 12. Subdivisión de predios
XIII. Norma 13. Construcciones existentes
XIV. Norma 14. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)
XV. Norma 15. Usos del suelo comercial y de servicios
XVI. Norma 16. Edificaciones sustentables
XVII. Norma 17. Acciones de preservación ecológica
XVIII. Norma 18. Normas aplicables a la imagen urbana
XIX. Norma 19. Normas aplicables a la tenencia y valor de la tierra
XX. Norma 20. Normas aplicables a la vivienda
XXI. Norma 21. Normas aplicables a la Redensificación o densificación:
XXII. Norma 22. Normas aplicables a la urbanización progresiva.
XXIII. Norma 23. Zonificación flotante
XXIV. Norma 24. Normas aplicables al equipamiento urbano.
XXV. Norma 25. Normas aplicables a la vialidad y transporte.

Artículo 142. Norma 1. Requerimiento de estacionamiento.

Los requerimientos mínimos de estacionamiento para cada grupo de uso de suelo serán los siguientes:

I. Uso habitacional:

a) Habitacional rural, habitacional suburbano, habitacional suburbano mixto, habitacional urbano y habitacional urbano mixto:

1. Provisión para tipologías unifamiliares y plurifamiliares = 1 cajón por vivienda.
2. En el caso de fraccionamientos, además de la provisión por vivienda, se deberá proveer 0.25 espacios por total de viviendas para visitantes; es decir, 0.25 x no. total, de viviendas= espacios para visitantes. Estos deberán ser distribuidos equitativamente dentro del fraccionamiento.
3. En caso de haber uso mixto combinado con la vivienda, el componente de uso mixto, deberá proveer de estacionamiento según el tipo de uso no habitacional (ver comercio y servicios y equipamiento).
4. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

b) Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales hasta 20 habitaciones:

1. Un cajón por habitación + un cajón por cada 5 empleados.
2. La autoridad municipal podrá considerar la provisión de estacionamiento en predios alternativos siempre y cuando no estén a más de 400m de distancia y el trayecto sea vía calles públicas, sea seguro y este bien mantenido e iluminado.
3. Está prohibido proveer estacionamiento en calle pública.
4. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.
5. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

c) Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales > 20 habitaciones: 1 cajón por habitación + 1 cajón por cada 5 empleados. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

362

561

II. Uso para comercio, servicios y equipamiento:

a) Locales comerciales entre 25 y 100m², locales comerciales entre 100 y 500 m² y locales comerciales > 500 m² (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias):

1. LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m2: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad).
2. LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m2: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad).
3. LOCALES COMERCIALES > 500 m2: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. La provisión debe ser dentro del lote.
   Se deberá contar con W15cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

b) Plazas y centros comerciales: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Adicionalmente se requerirá patio de maniobras.

c) Mercados: 1 cajón por 20m2 de área de atención al público. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

d) Tianguis: Se hará un estudio de la capacidad de carga de la zona donde se asiente el tianguis para determinar la capacidad de estacionamiento temporal y afectaciones a los vecinos. Asimismo, si existen estacionamientos públicos cercanos (10 min caminando, máximo). Estas consideraciones determinarán la factibilidad de establecer un tianguis.

e) Alimentos y bebidas sin venta de alcohol: 1 cajón por 10m2 de área de servicio. la provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como

mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

f) Alimentos y bebidas con venta de alcohol: 1 cajón por 10m2 de área de servicio. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad).

g) Oficinas públicas: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

h) Oficinas privadas: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

i) Educación: 1 cajón por cada 15 alumnos para personal de la escuela. 1 cajón para visitantes por cada 30 alumnos. Provisión adicional será considerada para cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

j) Salud y asistencia social: Clínicas, hospitales, dentro de salud. Según el tamaño y análisis de demanda. Verificar normas aplicables por tipo de instalación. Esto incluye la provisión de cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial. En cualquier caso, deberá ser 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

k) Emergencia y seguridad: 1 cajón por 10m2 de área construida. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

l) Cultural: Bibliotecas y similares = 1 cajón por 10m2 de área construida. **363**
Teatros, cines, eventos = 1 cajón por 5 asientos. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

m) Centros de convenciones y recintos feriales: 1 cajón por 5 asientos, o un cajón cada 5 posibles espectadores. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

n) Religioso: 1 cajón por 5 asientos, o un cajón cada 5 posibles feligreses. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

o) Comunitario: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

p) Comunicaciones: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

q) Funerario: * oficinas y servicios funerarios: 1 cajón por 30m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad).
* cementerios y mausoleos: 1 por cada 200 m2 construidos (hasta 1000 fosas) y de 1 por cada 500 m2 de terreno (más de 1000 fosas).
Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

r) Transporte: según el tamaño y diseño específico. Verificar normas aplicables por tipo de instalación. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

s) Estacionamientos: no aplica. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

t) Gasolineras y gaseras. 1 cajón por bomba para el servicio. 1 cajón / 20m2 de área construida en caso de contar con área comercial. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

III. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental:

a) Plazas y plazuelas. Sin provisión específica a menos que incluyan áreas deportivas. De acuerdo al tamaño, cobertura de población y localización la autoridad podrá requerir la provisión de estacionamientos según cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

b) Áreas verdes. Sin provisión específica a menos que incluyan áreas deportivas. De acuerdo al tamaño, cobertura de población y localización la autoridad podrá requerir la provisión de estacionamientos según cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

c) Áreas de valor ambiental. Sin provisión específica a menos que incluyan áreas deportivas. De acuerdo al tamaño, cobertura de población y localización la autoridad podrá requerir la provisión de estacionamientos según cada caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

d) Áreas deportivas. Canchas al aire libre: 20 cajones por cancha, + 1 cajón por 10 asientos en gradas. Canchas bajo techo: 1 cajón por 5 participantes. Piscinas y gimnasios: 1 cajón por 10m2 de áreas de uso deportivo (incl. vestidores y baños). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

IV. Uso industrial bajo impacto:

a) Microindustrial: 1 cajón por 25m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones.

b) Industrial de bajo impacto: 1 cajón por 50m2 de área construida. La provisión puede ser dentro del lote o en la vía pública (previo análisis de tipo de vialidad y permiso de la autoridad). Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

c) Bodegas y almacenes (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias): 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

d) Agroindustrial y agropecuario. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

V. Uso industrial alto impacto:

a) Parques industriales y bodegas. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

b) Industrial de transformación, ensamblaje y contaminante. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

c) Generación de energía. 1 cajón por 50m2 de área construida + 1 cajón por cada 20m2 de área de ventas de ser el caso. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas. Si la provisión de estacionamiento se da en la vía pública, la autoridad determinará el número y localización de cajones. Adicionalmente espacio de maniobra para carga y descarga.

VI. Destinos para infraestructura y vialidad:

a) Redes de distribución de energía y comunicaciones. 1 cajón o área de estacionamiento/maniobras para elementos que requieran mantenimiento tales como subestaciones, medidores y cualquier otra que requiera la estancia de personal por más de 30 minutos. El área o cajón deberá ser de dimensiones suficientes para albergar vehículos de servicio tales como camiones y camionetas de amplias dimensiones.

b) Plantas de manejo y reciclaje de desechos sólidos. 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público.

c) Plantas de tratamiento de agua. 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público.

d) Vialidades vehiculares, andadores peatonales y multimodales. Opcional. Se podrán localizar cajones/áreas de estacionamiento público, a discreción de la autoridad a partir de un análisis de usos aledaños y, la función y jerarquía de la vialidad.

VII. Otros usos de suelo:

a) Usos no especificados: La autoridad requerirá del promotor, una evaluación específica según el tipo de uso y/o actividad, servicio de transporte público y ubicación geográfica, para determinar el nivel de estacionamiento adecuado. La autoridad municipal si la provisión es adecuada o no. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

b) Temporales. La autoridad requerirá del promotor, una evaluación específica según el tipo de uso y/o actividad, servicio de transporte público y ubicación geográfica, para determinar el nivel de estacionamiento adecuado de manera temporal. La autoridad municipal si la provisión es adecuada o no. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas de carácter temporal.

VIII. Usos de suelo en áreas no urbanizadas o urbanizables:

a) Agricultura y ganadería: 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

b) Uso de recursos naturales: 1 cajón por empleado permanente de la instalación. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

c) Silvicultura / usos forestales: 1 cajón por empleado permanente de la instalación. Se deberá contar con cajones de estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

d) Esparcimiento y turismo de naturaleza. 1 cajón por empleado de la instalación +1 cajón por cada 20m2 de área de ventas o servicio al público. Podrá requerirse un estudio especial de provisión de estacionamiento público de ser necesario (por ejemplo, para visitantes de áreas con acceso al público). Se deberá contar con cajones de

estacionamiento para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas de capacidad especial en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva señalización y rampas.

Artículo 143. Norma 2. Predios ubicados en Zonas programadas para desarrollo habitacionales mixtos.

a) Los predios menores a 2,500 m2 se destinarán para usos mixtos (uso habitacional combinado con usos comerciales y de servicios) con la finalidad de promover la mezcla de usos, una mayor intensidad de ocupación del suelo, la mayor cobertura de infraestructura y la mayor accesibilidad a equipamientos urbanos públicos.
b) Los predios cuya superficie sea igual o mayor a 2,500 m2 se destinarán a proyectos estratégicos programados o como zonas especiales para el desarrollo de vivienda de interés social (VIS), así como aquellos predios ubicados en un radio de 100 metros alrededor de los centros de barrio o los corredores de barrio o el centro histórico.
c) Los proyectos de vivienda que se desarrollen, preferentemente deberán combinar al menos dos tamaños de viviendas, con la finalidad de promover la vivienda para diferentes grupos poblacionales en un mismo proyecto. Cabe señalar que ningún uso de suelo está asociado a las densidades de vivienda por lo que en cualquier predio ubicado dentro del municipio se podrá desarrollar un proyecto de vivienda con la densidad que se estime conveniente con base en el análisis del contexto urbano en el que se inserte el proyecto, siempre y cuando no se rebasen los valores máximos de los coeficientes de uso de suelo, las alturas y los números de niveles establecidos en la Matriz de compatibilidades d ellos usos y destinos del suelo. A modo de referencia la tabla de densidades sirve para verificar la densidad máxima que podría presentar un proyecto si éste se desarrollara en el hipotético caso de que se tratase de un predio de 10,000 m2, equivalente a una hectárea.

Artículo 144. Nombre 3. Predios ubicados en zonas de restricción.

Las zonas de restricción (Zonas de amortiguamiento y zonas de amortiguamiento urbanas) son zonas ubicadas en zonas de riesgo por inundación; en las zonas donde ya existen construcciones se proponen acciones en dos periodos de tiempo distinto:

366

I. Primera etapa: Programar y ejecutar las obras civiles públicas de contención que evite la inundación de estas zonas.
II. Segunda etapa: Reubicación de los asentamientos humanos a otra zona del centro de población, fuera de la zona de riesgo.

565

Los predios ubicados en las colindancias a las barrancas o zonas de restricción, se clasifican de la siguiente manera:

I. Predios en zonas de amortiguamiento: Son predios baldíos ubicados en un radio de 50 metros que solo podrán ser utilizados para el desarrollo de actividades al aire libre y en caso de obtener el Visto bueno de la autoridad municipal en materia de protección civil, se podrán utilizar como espacios públicos recreativos o para actividades temporales que no afecten el ecosistema natural existente y no modifiquen la topografía original del lugar, a menos que se requiera realizar obras de carácter civil para evitar o mitigar un riesgo a la población colindante o a las personas que hagan uso de estos espacios abiertos.
II. Predios en zonas de amortiguamiento urbanas: Son predios ubicados en un radio de 50 metros de distancia respecto a una corriente de agua perenne o intermitente, que deberán obtener el Visto bueno de la autoridad municipal en materia de Protección Civil previo a la modificación, remodelación o construcción nueva que se pretenda realizar en dicho predio con la finalidad de evitar o mitigar los posibles riegos en los pudiera encontrarse el inmueble existente o las nuevas construcciones que se pretendan desarrollar.
III. Predios en zonas de amortiguamiento urbanas – Equipamiento público o infraestructura urbana de área o equipamiento público: Son predios donde actualmente existe un equipamiento urbano, infraestructuras urbanas de área o un espacio público ubicados en un radio de 50 metros de distancia respecto a una corriente de agua perenne o intermitente.

Para revisar a detalle las Normas técnicas y requerimientos de estacionamientos correspondientes a cada uso de suelo señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, se deberé remitir al ANEXO correspondiente del presente documento.

Artículo 145. Norma 4. Usos de suelo en localidades rurales.

En las localidades rurales, predominan los usos de suelo habitacionales mixtos, en los que se permite la mezcla de usos de suelo habitacionales con comercio, servicios o actividades productivas, por lo que para determinar si una actividad es

compatible o no en un predio deberá remitirse a la Matriz de compatibilidad de uso y destinos del suelo, donde se señalan las compatibilidades para las localidades rurales, identificadas con el uso de suelo "Barrio rural". Para el caso de las localidades urbanas, se señala la zonificación secundaria y primaria correspondiente a cada una, cuyos usos de suelo corresponden a los señalados en Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo antes señalados.

Artículo 146. Norma 5. Zona de protección patrimonial.

Los predios ubicados en el Centro histórico, tienen la posibilidad de desarrollar proyectos de vivienda de interés social, forman parte de las zonas especiales para desarrollar vivienda de interés social, además de los predios que se ubican en las zonas asignadas como Barrio central o barrio suburbano.

Las restricciones relacionadas con la modificación de los inmuebles históricos están dirigidas únicamente hacia los inmuebles catalogados por el INAH, ya que, por su alto valor estético, histórico o cultural, forman parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad. De manera similar, las zonas designadas como barrio central, siguen la misma clasificación basada en la predominancia de la tipología de vivienda tradicional que prevalece en cada zona homogénea.

Artículo 147. Norma 6. Áreas verdes.

Cabe señalar que de acuerdo a la NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos, un área verde es toda superficie cubierta de vegetación natural o inducida, localizada en bienes del dominio público y que ofrece servicios ambientales. También se refiere a la parte o subdivisión de un espacio público específico que cuenta con vegetación, dedicada al esparcimiento, decoración y/o conservación.

En la misma norma se señala que las áreas verdes de riego intensivo (ejemplo: el pasto o césped) no deben cubrir más del 15% de la superficie total en el que se ubiquen, por lo que se determinó asignar el 10% a las áreas verdes, en particular en los usos de suelo predominantemente habitacionales, que se complementará con 40% de la superficie sin techar en la que se prevé la construcción del espacio público que esté vinculado a la infraestructura y al equipamiento urbano público. En caso de superar este porcentaje, se recomienda tomar medidas de mitigación como la captura de agua pluvial dentro del sitio con fines de riego.

I. No se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada de conformidad al dictamen que emita el área de ecología y medio ambiente, del municipio.
II. En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo). Lo anterior, previo dictamen del área competente de Desarrollo Urbano del municipio, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.
III. El resto del área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la nomenclatura de zonificación secundaria, podrá pavimentarse con materiales permeables cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos.

Artículo 148. Norma 7. Aprovechamiento del agua pluvial y residual.

Todos los proyectos deberán implementar un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua se deberá considerar lo siguiente:

I. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que evaluará y aprobará la autoridad Municipal correspondiente.
II. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias o de instalaciones especiales y formará parte del proyecto arquitectónico que se presente para obtener las autorizaciones municipales correspondientes.
III. El área competente de Desarrollo Urbano del municipio, revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

Artículo 149. Norma 8. Terrenos con pendiente natural en zonas urbanas y urbanizables.

No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.

La pendiente es la relación que existe entre el desnivel que debemos superar y la distancia en horizontal que debemos recorrer, lo que equivale a la tangente del ángulo que forma la línea a medir con el eje x, que sería el plano. La distancia horizontal se mide en el mapa. La pendiente se expresa en tantos por ciento, o en grados.

Para calcular una pendiente en tantos por ciento basta con resolver la siguiente regla de tres:

I. Distancia en horizontal es a 100 como distancia en vertical es a X, o sea: Distancia en vertical 100/Distancia en horizontal = Pendiente%
II. Para calcular la pendiente en grados basta con resolver el triángulo rectángulo con los dos catetos conocidos: Tangente A = Altura/Distancia
III. Un ángulo de 45° es una pendiente del 100%, ya que cada 100 metros en horizontal se recorren 100 metros en altura.

a) En pendiente (negativa) descendente, en relación con la ubicación del nivel de la banqueta (calle de acceso al predio):
   1. Para evitar riesgos geológicos que afecten las viviendas y a la población, las zonas con pendientes mayores al 30% (17 grados de inclinación con respecto al nivel de banqueta) en las áreas urbanas y urbanizables de los asentamientos humanos deberán mantenerse forestadas con vegetación nativa.
   2. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 30 %, el área restante deberá respetarse como área forestada con vegetación nativa y podrá presentarse como parte del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), excluyendo a la superficie ubicada dentro de un área federal.
   3. El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural igual o menor al 30% se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m sólo cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.
   4. Los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcción del municipio, en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción (CUS) y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

b) En pendiente (positiva) ascendente en relación con la ubicación del nivel de la banqueta (calle de acceso al predio):
   1. El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno, a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar el 25% de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.
   2. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 30%, el área restante deberá respetarse como área forestada con vegetación nativa y podrá presentarse como parte del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), excluyendo a la superficie ubicada dentro de un área federal.

Artículo 150. Norma 9. Alturas de edificación

La altura total de las edificaciones será de acuerdo a la establecida en la zonificación, considerándose a partir del nivel medio de banqueta. De forma complementaria, en todos los casos deberán observarse las siguientes disposiciones:

I. Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que 1.5 veces del ancho de la calle que le da acceso cuando ésta sea de 10 metros o más y cuando el ancho de la vialidad de acceso sea menor de 10 metros, la altura máxima en la calle será igual al ancho de dicha vialidad. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.
II. En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a 1.5 veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

a) Altura = 1.5 x (separación entre alineamientos opuestos+remetimiento+1.50 m)
b) La superficie de remetimiento podrá cuantificarse como parte del área libre.
c) La altura máxima de entrepiso para uso habitacional será de 3.75 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos.

d) La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción del municipio. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.
e) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta.
f) Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15 % de la altura de la edificación, cuando ésta coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento.
g) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:
   1. Con dos frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.
   2. Con tres frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.
   3. Con cuatro frentes: La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o autorización del INAH y del área competente de Desarrollo Urbano del municipio.

Artículo 151. Norma 10. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de instalación de jardines en azoteas, paneles solares fotovoltaicos, calentadores solares de agua, antenas de televisión, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del INAH y del área competente de Desarrollo Urbano del Municipio, para tal fin.

Asimismo, toda instalación, particularmente las de tecnologías sustentables, deberán ser instaladas por técnicos profesionales acreditados, a fin de garantizar el buen funcionamiento, la calidad de los beneficios que brindan y el cuidado de los equipos. 369

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen del área competente de Desarrollo Urbano del municipio.

Los pretiles en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Los patios de servicio, de maniobras, antenas de televisión, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier sustancia; no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

En el caso de los anuncios espectaculares, se requerirá de un aval corresponsable en seguridad estructural.

Artículo 152. Norma 11. Fusión de predios

Todo predio conservará el uso de suelo asignado en la zonificación secundaria, respecto a sus coordenadas geográficas; en consecuencia, la fusión de predios no ampliará o modificará ningún límite de uso de suelo. Ver siguiente imagen:

Asimismo, para tramitar la fusión de predios, además de los documentos que se estipula el reglamento de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipal, se deberá presentar el plano de fusión.

Artículo 153. Norma 12. Subdivisión de predios

Las autorizaciones de división de un predio en hasta cinco fracciones se considerará como tal, y no podrá otorgarse con posterioridad autorización de división alguna sobre el mismo predio cuando éste continúe a nombre del mismo propietario a quien se otorgó la autorización inicial; de otorgarse en dichas condiciones, será considerado como fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones correspondientes a dicha acción. Cuando se efectúe una división con apertura de calle y/o servidumbre de paso, el propietario deberá presentar los presupuestos de infraestructura urbana consistentes en red de agua potable, drenaje, energía eléctrica, pavimentos, banquetas y guarniciones.

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios, será de acuerdo con el lote tipo establecido en la nomenclatura y por esta norma. El lote mínimo de predio será de noventa metros cuadrados de superficie y seis metros de frente.

Cualquier subdivisión deberá tener un dictamen previo en materia de Impacto Ambiental emitido por la autoridad correspondiente.

Todo predio conservará el uso de suelo asignado en la zonificación secundaria, respecto a sus coordenadas geográficas; en consecuencia, la división de predios no modificará ningún límite de uso de suelo. Como excepción, en los corredores urbanos, únicamente se conserva el uso de corredor urbano en el predio que tenga acceso al frente de la vialidad primaria; por lo que el predio que no tenga frente a corredor, se le asignará el uso de suelo y la nomenclatura de la propiedad con el que tenga mayor límite perimetral.

Artículo 154. Norma 13. Construcciones existentes

Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo y licencia de construcción podrán continuar funcionando con el uso que se les haya autorizado, aun cuando no estén permitidos por el presente Programa.

Para las edificaciones existentes, que soliciten la ampliación de construcción y que cuenten con autorización previa a la entrada en vigor del presente Programa, se aprobaran siempre y cuando no rebase el coeficiente de ocupación y utilización y/o número de niveles de la edificación establecidos en la zonificación secundaria de este Programa y cumplan con la normatividad vigente y el Reglamento de Construcción Municipal.

Asimismo, será factible la regularización de licencias de usos de suelo y de construcción, expedidas antes de la publicación del presente Programa, conforme a la zonificación secundaria del presente Programa.

Las condicionantes para ser susceptible de regularización son:

370

I. Tener uso de suelo urbano o urbanizable en el presente Programa.
II. Ser predios consolidados que presenten construcción de obras arquitectónicas concluidas antes de la publicación del presente Programa.
III. Que el uso de suelo solicitado, sea permitido en la matriz de compatibilidad de del presente Programa.
IV. Ubicarse en zonas que no presenten riesgo o vulnerabilidad urbana.
V. Presentar factibilidad emitida por las instancias correspondientes, para el suministro de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

569

Artículo 155. Norma 1. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)

Los locales comerciales y de servicios, ubicados en zonas con uso del suelo Habitacional Rural (HR) Habitacional (H) y Habitacional Mixto (HM) establecidos con anterioridad a este Programa, podrán cambiar de giro de acuerdo con los usos y especificaciones permitidas en la zonificación secundaria y la matriz de compatibilidad del uso de suelo del presente Programa.

Adicionalmente deben cumplir con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcción, del municipio, así como con el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Comerciales correspondiente.

Artículo 156. Norma 2. Usos del suelo comercial y de servicios

Se autorizarán uso de suelo comercial y de servicios en uso habitacional y viviendas que cumplan con las siguientes condicionantes:

I. En planta baja, siempre y cuando no ocupe más de 30 m2 de una vivienda
II. No invada áreas comunes
III. No ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble.

Las edificaciones que cuenten con dos o tres niveles, se les permitirá la instalación de oficinas o comercios, cumpliendo con las siguientes especificaciones: en dos niveles, se permitirá uso habitacional, oficinas o comercio en planta baja, mientras que el primer piso sólo podrá tener uso habitacional; en tres niveles, podrá existir uso para comercios en planta baja, en el primer piso se podrán habilitar oficinas o uso habitacional y el segundo piso será exclusivamente para uso habitacional.

Cabe señalar que el uso habitacional podrá existir en cualquier nivel; por otro lado, el uso para bodegas sólo se permitirá en planta baja. Adicionalmente, todo cambio de uso de suelo, deberá apegarse a lo establecido en la normatividad vigente y al Reglamento de Construcción correspondiente.

Imagen 58. Normas de regulación generales.



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Artículo 157. Norma 16. Edificaciones sustentables

Toda aquella edificación que se denomine, promueva o se quiera certificar como sustentable, deberá consultar y adaptar conforme a las características del sistema natural, particularmente las climáticas, los criterios y requerimientos ambientales mínimos establecidos en la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013.

La Norma Mexicana de edificación sustentable, especifica los criterios y requerimientos ambientales mínimos de una edificación sustentable para contribuir en la mitigación de impactos ambientales y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, sin descuidar los aspectos socioeconómicos que aseguran su viabilidad, habitabilidad e integración al entorno urbano y natural.

Aplica a las edificaciones y sus obras exteriores. Ya sea individuales o en conjuntos de edificios, nuevas o existentes, sobre uno o varios predios, en arrendamiento o propias. Se aplica a una o varias de sus fases: diseño, construcción, operación, mantenimiento y demolición, incluyendo proyectos de remodelación, renovación o reacondicionamiento del edificio.

Para certificarse como edificación sustentable deberá realizar una simulación numérica para comparar el desempeño térmico de techos y muros de la envolvente haciendo uso del software Ener-Habitat (http://www.enerhabitat.unam.mx/Cie2/) o similar que contemple simulaciones de transferencia de calor dependiente del tiempo. Adicionalmente, deberán remitirse al área pertinente del Gobierno del Estado, quien emitirá un visto bueno y brindará apoyo y sugerencias para la certificación verde y/o de edificación sustentable.

Por otra parte, para la implementación de calentadores solares de agua, se deberá apegar a las normas mexicanas NMX-ES-001-NORMEX-2005 Certificación mexicana para colectores solares.

Rendimiento térmico y funcionalidad de colectores solares para calentamiento de agua, métodos, pruebas y etiquetado, NMX-ES-003-NORMEX 2007, Requerimientos mínimos para la instalación de sistemas solares térmicos para calentamiento de Agua, y NMX-ES-004-NORMEX-2007 Evaluación térmica de sistemas solares para calentamiento de agua.

Artículo 158. Norma 3. Acciones de preservación ecológica

Todo predio susceptible de urbanizar que presente superficie mayor a 5,000 m2, deberán construir pozos de captación de agua de pluvial, así como presentar y ejecutar proyecto de captación y reciclaje de agua de lluvia.

Asimismo, los predios a urbanizar con estas características (más de 5000 m2), deberán construir un sistema de tratamiento de aguas residuales mediante métodos naturales (tratamiento en el terreno o sistemas acuáticos), adicionalmente de los sistemas de planta de tratamiento convencional que por norma deberán de cumplir.

Estos métodos naturales, se deberán implementar en coordinación con la autoridad municipal, para realizar un proyecto integral de la zona, donde se traten las aguas residuales de predios adyacentes y se financie la obra entre iniciativa privada, gobierno de los tres órdenes, organismos internacionales, entre otros.

Artículo 159. Norma 4. Normas aplicables a la imagen urbana

Las políticas y acciones para el ordenamiento y administración sustentable del territorio tenderán a mejorar la calidad de vida de la población mediante la protección, preservación y mejoramiento del paisaje, la imagen urbana, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, así como las áreas de valor escénico;

Es por ello que en la fracción XXIII del artículo 33 del mismo código se señala que corresponde al Ayuntamiento la atribución de aprobar e implementar las medidas, proyectos y acciones para la protección, restauración y preservación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje y la imagen urbana, incluyendo el establecimiento de restricciones y modalidades a los usos del suelo y a las construcciones, por lo que deberán incluir estrategias orientadas a la conservación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, las áreas de valor escénico, el paisaje, la imagen urbana, así como las áreas y centros de población que hayan sido declarados Patrimonio Cultural.

En ese sentido se proponen objetivos y metas para conservar y mejorar el paisaje, la imagen urbana y el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico ya que la conservación de los centros de población es toda acción pública tendiente a mantener y restaurar las edificaciones y monumentos públicos, la imagen urbana, el patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y las áreas de valor escénico en los centros de población.

372 En cada UGAT que tiene asignada una política territorial de conservación o de mejoramiento se prohibirá llevar a cabo cualquier construcción, instalación, edificación, modificación, reconstrucción, restauración, reparación, obra o actividad que no esté de acuerdo con la imagen urbana, el valor escénico y el estilo arquitectónico de la misma, para ello, el interesado deberá obtener la autorización por escrito del Ayuntamiento quien evaluará en coordinación con el Comité Técnico correspondiente la viabilidad del proyecto urbano o arquitectónico presentado.

571

I. Anuncios

Estará prohibida la colocación o instalación de anuncios que deterioren la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico de las construcciones ubicadas en las UGAT que tienen asignada la política territorial de conservación, mejoramiento, consolidación, crecimiento y control; o que se ubiquen fuera de los lugares previstos para efecto de difusión.

La colocación, instalación, conservación, modificación, ampliación y retiro de anuncios en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde las mismas, o en zonas, predios o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, así como la emisión, instalación o colocación de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, requerirá del permiso previamente expedido por la unidad administrativa municipal en materia de desarrollo urbano.

a) Para ello, la autoridad municipal verificará que se cumplan las siguientes restricciones para la colocación o instalación de anuncios en el municipio:
   1. Los anuncios puedan producir contaminación visual; alterar el entorno natural, la infraestructura pública, el equipamiento urbano, el paisaje o la imagen urbana; obstruir o interferir con la libre circulación de vehículos o personas; o limitar o reducir la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;
   2. Por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes;
   3. Tengan semejanza con la señalización vial o con el mobiliario urbano especializado para el control de la circulación vehicular; y
   4. Se pueda afectar, obstruir, limitar, interferir o alterar la apreciación visual de alguna zona o inmueble que se encuentre sujeto a alguno de los regímenes de protección al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico o a las áreas de valor escénico previstos en el Código, en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.

5. Cuando el contenido de los anuncios incite a la violencia, atente contra la convivencia social, promueva la discriminación con motivo de género, raza o condición social, resulte difamatorio o atente contra la dignidad de la persona o de la comunidad.

b) Concatenado con lo anterior, las condiciones, modalidades y restricciones para el otorgamiento de los permisos para la instalación de anuncios espectaculares fijos, se emitirán conforme a las bases siguientes:
   1. La ubicación de los anuncios no deberá interferir o reducir la visibilidad de los semáforos ni de la señalización vial;
   2. La distancia mínima entre dos estructuras para la instalación de anuncios espectaculares, dentro de centros de población, no deberá ser menor a cien metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección; tratándose de anuncios a ubicarse fuera de centros de población, la distancia mínima entre dos estructuras será de seiscientos metros radiales medidos del centro al centro de cada anuncio, en cualquier dirección;
   3. La distancia entre las estructuras de antenas de telecomunicaciones y el anuncio será de, al menos, cincuenta metros, en cualquier dirección;
   4. La altura total de cualquier anuncio espectacular no podrá ser mayor de dieciocho metros sobre el nivel del piso; y
   5. Dentro de los centros de población, solo podrán ubicarse con frente a ejes metropolitanos, así como vías primarias o secundarias.
   6. Contar con seguro que cubra posibles daños a terceros;
   7. Hacer constar, en el anuncio y de manera visible, el número del permiso otorgado para su instalación y el periodo de vigencia de la misma; y
   8. Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

c) Como complemento, las condiciones, modalidades y restricciones para el otorgamiento de los permisos para la instalación de anuncios espectaculares con pantallas electrónicas, se emitirán conforme a las bases siguientes:
   1. Contar con un área máxima de pantalla de cincuenta metros cuadrados;
   2. Evitar el deslumbramiento en los conductores de vehículos automotores;
   3. Ubicarse, al menos, a trescientos metros de distancia del principio de tangente de curvas horizontales o verticales en las vialidades urbanas que las contengan; y
   4. Localizarse a una distancia radial mínima de veinticinco metros de los semáforos.
   5. Contar con seguro que cubra posibles daños a terceros;
   6. Hacer constar, en el anuncio y de manera visible, el número del permiso otorgado para su instalación y el periodo de vigencia de la misma; y
   7. Retirar los anuncios, así como las obras y estructuras relativas, en cuanto venza el plazo por el que se autorizó su instalación.

d) Así mismo la autoridad municipal evitará lo siguiente:
   1. La colocación o instalación de anuncios en monumentos, plazas cívicas, panteones, cementerios, puentes peatonales o vehiculares, glorietas, camellones, pasos a desnivel, así como en parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, unidades deportivas y cualquier otra instalación recreativa;
   2. La colocación o instalación de anuncios en árboles, semáforos y en cualquier otro sitio en que se obstruya o interfiera con la libre circulación de vehículos o personas, o se limite o reduzca la visibilidad de la vialidad urbana o de la señalización vial;
   3. La instalación de anuncios espectaculares, pantallas electrónicas o carteleras a nivel de piso en lotes baldíos o predios subutilizados, o en un radio igual o menor a cincuenta metros, a partir del centro de cualquier glorieta, puente vehicular, paso a desnivel o distribuidor vial;
   4. La colocación de anuncios engomados en postes, árboles, semáforos, así como en la señalización vial y demás mobiliario urbano; y
   5. La colocación o instalación de anuncios de un extremo a otro de la vialidad urbana.

La autoridad municipal, vigilará y tomará las medidas y acciones para evitar que se coloquen o instalen anuncios de cualquier tipo, en los elementos que forman parte de la infraestructura pública, el equipamiento y mobiliario urbanos, así como en la señalización vial.

De la misma manera vigilará que los anuncios de carácter político se sujetarán a los periodos y condiciones que establezca la normatividad electoral, federal y estatal.

II. Mobiliario urbano

La colocación de kioscos, carpas, templetes, toldos, puestos o cualesquiera otras instalaciones, permanentes o provisionales en el municipio, requerirá de la autorización previamente otorgada por la unidad administrativa municipal de desarrollo urbano.

Se prohíbe la colocación de cualquier instalación a que se refiere el párrafo anterior, que deteriore la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico en las UGAT que tengan asignada una política de conservación o de mejoramiento.

III. Principios de la protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana

a) La protección al paisaje y la regulación de la imagen urbana se regirán por los siguientes principios:
   1. Eficiencia: promover que las medidas, proyectos y acciones en materia de paisaje e imagen urbana, tiendan a las soluciones más adecuadas para la operación y funcionamiento de los centros de población y de las vías de comunicación ubicadas en el territorio del Estado;
   2. Calidad visual: fomentar que la infraestructura pública, el equipamiento urbano y sus elementos, así como los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos, sean percibidos como congruentes y armónicos entre sí;
   3. Prevención de la contaminación visual: evitar que cualquier intervención, uso, proyecto o acción en cualquier área, predio, edificación o instalación degrade o deteriore la imagen urbana o distorsione la apreciación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, sus áreas de entorno, el paisaje o las áreas de valor escénico; y
   4. Seguridad vial: impedir que el mobiliario urbano y los anuncios que se coloquen en cualquier vialidad urbana o que sean visibles desde las mismas, obstruyan o interfieran con la libre circulación de vehículos o personas, limiten o reduzcan la visibilidad de la vía pública o de la señalización vial, o distraigan la atención de los usuarios de las vialidades urbanas.

b) Las modalidades, restricciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, ubicación, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación se aplicarán a los siguientes elementos:
   1. Anuncios de todo tipo, que se ubiquen en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sean visibles desde los mismos;
   2. Anuncios de todo tipo, colocados en predios, lotes o bienes que no sean de competencia federal o estatal, adyacentes a autopistas, carreteras, puentes, caminos o cualquiera otra vía de comunicación, o que sean visibles desde las mismas;
   3. Antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica;
   4. Mobiliario urbano y señalización vial;
   5. Postes y cables telefónicos, telegráficos y conductores de energía eléctrica, así como cualquiera otra instalación o equipo eléctrico ubicado en cualquier vialidad urbana o bien de uso común de competencia municipal;
   6. Vialidades urbanas de competencia municipal y sus elementos complementarios, tales como glorietas, puentes, camellones, pasos a desnivel, ciclovías, así como otras obras públicas que generen algún impacto visual;
   7. Plazas cívicas, parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes y cualquier otro bien inmueble de uso común con cubierta vegetal;
   8. Patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, áreas de valor escénico y zonas de entorno de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;
   9. Sembrado de las construcciones en los lotes;
   10. Fachadas frontales, laterales, posteriores y azoteas, paleta de colores y materiales, volumetría y cubiertas, alturas, alineamientos, remetimientos, colindancias, volados y acabados de las construcciones; incluyendo la aplicación de azoteas o techos verdes y jardines verticales;
   11. Bardas, rejas y muros;
   12. Forestación y vegetación, conforme a lo dispuesto en la paleta vegetal aplicable;
   13. Elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

Artículo 160. Norma 19. Normas aplicables a la tenencia y valor de la tierra. Urbanización en propiedad social

En ese sentido, es prioritario a corto plazo (5 años) el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que forman parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al Desarrollo Urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes.

Las autorizaciones antes señaladas deberán ser públicas por lo que el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad no podrá inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones establecidas en la Ley Agraria y en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como no contar con las autorizaciones expresas a que alude el párrafo anterior.

374

573

En consecuencia, para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano así como a las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano vigentes y a la zonificación contenida en el presente instrumento de planeación, incluyendo lo señalado en las normas mexicanas o normas oficiales mexicanas aplicables en la materia.

Artículo 161. Norma 20. Normas aplicables a la vivienda

Las normas, principios y bases para la definición de las políticas de vivienda y de los proyectos, y acciones habitacionales a cargo del gobierno estatal y los municipios, se señala que son de atención prioritaria las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social.

Las políticas de vivienda son un conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos, proyectos, medidas y acciones de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades estatales y municipales, y la concertación con los sectores privado y social. Por lo que los proyectos que incluyan la construcción de vivienda deberán considerar la siguiente distribución de superficies en el polígono donde se pretende construir el desarrollo habitacional, predominantemente horizontal, vertical o mixto (horizontal y vertical).

Cada proyecto deberá integrarse por los siguientes componentes:

I. Espacio privado:
   a) Vivienda.
   b) Infraestructura en cada lote.
   c) Amenidades en cada lote (por ejemplo: alberca, jardín, estacionamiento, cuarto de servicio, etc.).
II. Espacio público:
   a) Espacios públicos con función de infraestructura.
   b) Espacios públicos con función de equipamiento público.
   c) Espacios públicos con función de áreas naturales.
III. Equipamiento urbano.
   a) Equipamiento urbano (dependiendo del número máximo de personas que habitarán en el desarrollo habitacional):
   b) Amenidades por proyecto de vivienda (por ejemplo: albercas, roof garden, seguridad privada, canchas de fútbol, de tenis, boliche, golf, gimnasios, carriles de nado, estacionamiento, etc.).
IV. Infraestructura urbana:
   a) Infraestructura urbana
   b) Vialidad y transporte

Artículo 162. Espacio privado:

El espacio privado se define como el espacio destinado al uso y propiedad exclusiva de un grupo específico de personas, donde se controla la propia interacción social (contacto social con los demás) y control de la información ofrecida durante la interacción[7]. Para el caso de los proyectos de vivienda que se pretendan desarrollar, se considerarán los siguientes espacios privados edificables:

I. Vivienda. Se considera vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.[8]
II. Infraestructura en el espacio privado. Son los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios dentro del lote donde se ubica la vivienda, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión. A continuación, se enlistan los componentes de la infraestructura mínima necesaria para cada proyecto:
   a) Red de agua potable.
   b) Red de drenaje.
   c) Red de electricidad.
   d) Red de drenaje pluvial.
   e) Red para el suministro de gas.

[7] Valera, Sergi, *"Espacio privado, espacio público: Dialécticas urbanas y construcción de significados"*, Public art Observatory, Universidad de Barcelona, Barcelona, España (1999), consultado en http://www.ub.edu/escult/editions/0tresal.pdf.
[8] Artículo 2 de la Ley General de Vivienda, DOF del 27 de junio de 2006, última reforma el 14 de mayo de 2019

f) Tratamiento de desechos sólidos y líquidos.
g) Red de telefonía.
h) Vialidad y transporte.
   1. Vías de comunicación para automotores
   2. Vías de comunicación para vehículos no motorizados.
   3. Vías de comunicación peatonales.
   4. Zona de estacionamiento de vehículos motorizados.
   5. Zona de estacionamiento de vehículos no motorizados.

III. Amenidades en el espacio privado. Son todos aquellos espacios o instalaciones dentro de una propiedad (lote) capaces de proporcionar una mejor calidad de vida a sus habitantes, sin necesidad de alejarse de su hogar como alberca, jardín, estacionamiento, cuarto de servicio, etc.

Artículo 163. Espacio público:

El espacio público es el conjunto de áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito. Son considerados como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido al aparato estatal en cualquiera de sus instancias de gobierno similares.

El diseño del espacio público deberá considerar el contenido de la NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos9. El espacio público se clasifica bajo tres criterios: por su función, por su administración y por la escala de servicio brindada.

I. Espacios públicos con función de equipamiento público**.** Estos espacios públicos 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 consideran como los espacios donde se llevan a cabo las actividades complementarias a la habitación y el trabajo y se subdividen en:

a) Áreas verdes urbanas (parques, jardines y huertos).
b) Plazas y explanadas.
c) Espacios deportivos.
d) Miradores.
e) Espacios abiertos en el equipamiento público.

II. Espacios públicos con función de Infraestructura**.** Son aquellos espacios públicos 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 y se dividen en dos:

a) Vías urbanas. - Se componen de cuatro elementos:
   1. Vías peatonales.
   2. Vías terciarias.
   3. Vías secundarias.
   4. Vías primarias.

III. Espacios públicos con función de áreas naturales.

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

Se componen por:

a) Bordes de los frentes de agua (playas y riberas).
b) Espacios designados por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEEPA) y autoridades estatales o municipales.

Artículo 164. Equipamiento urbano.

Es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

9 NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos, México, SEDATU, DOF 22 de febrero de 2021, consultada en https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5643478&fecha=22/02/2021#gsc.tab=0

El diseño del equipamiento urbano deberá considerar el contenido de la NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación10, así como la Matriz de compatibilidades de usos y destinos del suelo del presente instrumento de planeación.

Artículo 165. Infraestructura urbana

Son los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión.

I. Infraestructura urbana:
   a) Red de agua potable.
   b) Red de drenaje.
   c) Red de electricidad.
   d) Red de drenaje pluvial.
   e) Red para el suministro de gas.
   f) Tratamiento de desechos sólidos y líquidos.
   g) Red de telefonía.
II. Vialidad y transporte:
   a) Vías de comunicación para motorizados.
   b) Vías de comunicación para vehículos no motorizados.
   c) Vías de comunicación peatonales.
   d) Zona de estacionamiento de vehículos motorizados.
   e) Zona de estacionamiento de vehículos no motorizados

Los proyectos que incluyan vivienda deberán aplicar los principios de habitabilidad, racionalidad, seguridad y sustentabilidad, mismos que a continuación se transcriben:

1. Habitabilidad: generar espacios públicos y privados con las características físico-espaciales que aseguren el desarrollo y la calidad de vida en condiciones favorables, mediante la dotación y disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamiento básicos para la salud, la seguridad, la educación y el esparcimiento de los habitantes.
2. Racionalidad: ordenar y equilibrar el desarrollo de los centros de población, evitar su crecimiento disperso y la pérdida de tiempo, energía y recursos para la movilidad urbana; revitalizar los centros históricos, espacios públicos y proteger su patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico; no afectar áreas de valor escénico, ambiental o productivo; evitar asentamientos humanos en zonas de riesgo y garantizar la proporción adecuada entre los bienes de uso común con cubierta vegetal y las zonas urbanizadas.
3. Seguridad: garantizar las condiciones de seguridad personal y patrimonial, así como evitar riesgos naturales o antropogénicos en y derivados de los asentamientos humanos.
4. Sustentabilidad: promover el mejoramiento de la calidad de vida de las personas y la productividad de las actividades económicas, a partir de la preservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como del desarrollo de la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los servicios públicos y la vivienda de forma que se constituyan en el eje del desarrollo regional, acorde a la vocación del entorno natural y sin comprometer la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

Artículo 166. Tipos de desarrollos habitacionales que se podrán desarrollar:

1. Desarrollo habitacional horizontal. Proyecto urbano de vivienda que se fracciona en lotes; en cada lote se construye una edificación que alberga una vivienda unifamiliar de uno o varios niveles. La edificación de cada vivienda se desplanta desde el nivel de terreno. La superficie del lote se considera como un espacio privado o área privativa.
2. Desarrollo habitacional vertical. Proyecto urbano de vivienda integrado por edificaciones que albergan viviendas plurifamiliares y comparten espacios de uso común. Dependiendo del diseño de la edificación, solo algunas viviendas se desplantan desde el nivel de terreno. La superficie de la vivienda se considera como un espacio privado mientras que la superficie de circulación horizontal (pasillos) y vertical (escaleras - elevadores) y espacios comunes vinculados con la vía pública se consideran como indivisos (porcentaje de espacio común que corresponde a cada propietario de una vivienda).
3. Desarrollo habitacional mixto. Proyecto urbano de vivienda que combina los diversos tipos de vivienda en su modalidad unifamiliar o plurifamiliar; y en algunos casos incluye espacios destinados a las actividades económicas dentro de la edificación que alberga el uso predominantemente habitacional.

Cabe señalar que considerando los criterios de la ONU-Hábitat establecidos desde el año 2014, donde se recomienda estimar un 40% de suelo urbano requerido para la infraestructura y equipamientos, para el diseño de los coeficientes de uso de suelo

10 NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación, México, SEDATU, DOF 23 de agosto de 2022, consultada en https://www.dof.gob.mx/nota_to_doc.php?codnota=5662152

aplicables a cualquier proyecto de vivienda, se consideró un 40% destinado al espacio público, 30% vinculado con la infraestructura y 10% vinculado al equipamiento urbano, quedando segregado el porcentaje destinado a las áreas verdes, equivalente a un 10%. De esta manera, en todo proyecto de vivienda se deberá destinar el 50% de la superficie del terreno al espacio público (espacios sin techar) y el 50% de la superficie del terreno al espacio privado integrado por vivienda y/o equipamiento urbano y/o actividades económicas (espacios techados).

Artículo 167. Clasificación de la vivienda de acuerdo a sus características

Todo predio o polígono donde pretenda construirse vivienda, deberá considerar las características de la vivienda a desarrollar para la aprobación del proyecto por parte de la autoridad municipal, de conformidad con las siguientes clasificaciones:

I. Clasificación de la vivienda por el número de familias u hogares que alberga una sola edificación en un lote o predio:
- a) Vivienda individual. Edificación destinada a la vivienda, integrada por uno, dos o tres niveles en el que se distribuyen los integrantes de una sola familia u hogar, cuyos niveles de construcción se comunican mediante una escalera interior.
- b) Vivienda dúplex. Edificación destinada a la vivienda, que alberga a los integrantes de dos familias u hogares; si se trata de un desarrollo horizontal, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común comunicado con la vía pública; si se trata de un desarrollo vertical, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común y comunicación interna mediante una escalera interior o exterior conectada a un espacio común colindante con la vía pública.
- c) Vivienda tríplex. Edificación destinada a la vivienda, que alberga a los integrantes de tres familias u hogares; si se trata de un desarrollo horizontal, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común comunicado con la vía pública; si se trata de un desarrollo vertical, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común y comunicación interna mediante una escalera interior o exterior conectada a un espacio común colindante con la vía pública.
- d) Vivienda cuádruplex. Edificación destinada a la vivienda, que alberga a los integrantes de tres familias u hogares; si se trata de un desarrollo horizontal, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común comunicado con la vía pública; si se trata de un desarrollo vertical, cada familia tiene acceso directo a su vivienda desde un espacio común y comunicación interna mediante una escalera interior o exterior conectada a un espacio común colindante con la vía pública.

II. Clasificación de la vivienda por los metros cuadrados de construcción de la vivienda.
- a) Vivienda flexible. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar que se adapta fácilmente a los cambios que se producen en el transcurso del tiempo, fácilmente pueda cambiar la distribución y tamaño de los espacios interiores sin repercutir en el total de m2 de construcción del edificio original.

Cabe señalar que en todo proyecto de vivienda se podrán combinar los diferentes tipos de vivienda presentados a continuación, siempre y cuando la población máxima que proyecten albergar no rebase la densidad máxima permitida en la zona donde se ubique el predio o polígono de interés, de acuerdo con el presente instrumento de planeación.

- a) Vivienda integral. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar cuya estructura edificada se caracteriza por las ampliaciones que puede tener en un futuro (incremento de m2 de construcción), en el sentido horizontal o vertical, generando circulaciones y comunicaciones mediante andadores, terrazas o escaleras según sea el caso.
- b) Vivienda progresiva. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar cuya superficie útil inicial varía, incrementándola (incremento de m2 de construcción) o reduciéndola (decremento de m2 de construcción) en función de las necesidades de los residentes a lo largo del tiempo.

Artículo 168. Vivienda en desarrollos habitacionales horizontales. A nivel de lote, el incremento de metros cuadrados de construcción en la vivienda no rebasará el COS, CUS y CAS permitido para cada densidad establecida en el presente instrumento de planeación.

I. Vivienda mixta. Vivienda unifamiliar o plurifamiliar que comparte la estructura edificada con una actividad económica, ya sea en el mismo nivel de construcción o en un nivel de construcción distinto al que se encuentra la vivienda, cuyos accesos y comunicación a la vía pública son independientes.

Para determinar si es viable integrar una actividad económica en la edificación, predominantemente de uso habitacional se deberá consultar la Matriz de compatibilidades de uso de suelo.

Así mismo, cabe señalar que un desarrollo habitacional mixto podrá incluir equipamiento urbano, para lo cual deberá consultarse la NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial.

Artículo 169. Clasificación de la vivienda por su ubicación.

I. Vivienda ubicada en zonas regulares. Viviendas ubicadas en zonas urbanas, semiurbanas o rurales delimitadas como centros de población, con áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión futura a corto, mediano o largo plazo.

II. Vivienda ubicada en zonas irregulares. Cabe señalar que existen diferentes tipos de irregularidad:

a) Viviendas ubicadas fuera de los centros de población, identificadas por el presente instrumento de planeación.
b) Viviendas que se encuentren en propiedad social: ejido o comunidad.
c) Viviendas que no se encuentran registradas en el Catastro municipal.
d) Viviendas que no se encuentran registradas en el Registro Público de la Propiedad.

I. Viviendas ubicadas en zonas de amortiguamiento. Viviendas ubicadas alrededor de zonas de valor patrimonial o de zonas de riesgo, cuyas actividades estarán condicionadas con el objetivo de mitigar el impacto que generen en las zonas de protección patrimonial o de reducir el riesgo por su cercanía con una zona de riesgo, según sea el caso.

II. Vivienda ubicada en zonas de riesgo. Viviendas ubicadas en zonas de riesgo que requieren reubicarse a corto plazo (5 años). Son aquellas viviendas ubicadas en zonas que son vulnerables a riesgos y peligros con frecuencia en el año, en particular incendios e inundaciones, por lo que diversas actividades estarán restringidas en estas zonas, como a continuación se detalla:

a) La autoridad municipal identificará el origen del riesgo en el que se encuentran las viviendas, en cada una de las zonas identificadas como zonas de riesgo en la carta urbana.
b) La autoridad municipal identificará la obra civil requerida en cada zona para evitar el riesgo por inundación o por incendio.
c) La autoridad municipal programará la construcción de la obra civil necesaria para evitar o mitigar los efectos negativos que haya sido afectada por la frecuencia con la que se presenta el riesgo hidrometeorológico o por incendios.
d) En caso de que no sea posible mitigar el riesgo identificado, la autoridad municipal tendrá un periodo de 5 años para identificar el lugar a donde se reubicará a la población afectada, realizar la reubicación y construir la obra civil requerida para aislar o contener la zona de riesgo originalmente identificada.
e) Las zonas de riesgo, liberadas de asentamientos humanos, se considerarán como zonas vulnerables que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos y que pueden afectar los diversos usos del lugar, por lo que se aislará del entorno urbano en el que se encuentre inserta.

En el suelo vacante (predios baldíos) ubicados en zonas de riesgo no se permitirá realizar ninguna construcción, a menos de que se trate de obra civil que aísle o contenga la zona con respecto a su entorno urbano inmediato. 379

Las viviendas ubicadas en zonas de riesgo solamente podrán remodelar su vivienda y realizar labores de mejoramiento, reconstrucción o restauración de la edificación existente. No podrá incrementar los metros cuadrados de construcción.

Las actividades económicas ubicadas en inmuebles localizados en zonas de riesgo solamente podrán remodelar la edificación existente y realizar labores de mejoramiento, reconstrucción o restauración. No podrá incrementar los metros cuadrados de construcción.

No se permitirá o autorizará la instalación de actividades económicas en las zonas de riesgo.

No se permitirá o autorizará la redensificación o densificación de población o de vivienda por lo que a los inmuebles ubicados en las zonas de riesgo no le aplica la Norma 18.

No se permitirán desarrollos habitacionales con viviendas plurifamiliares en la zona de riesgo.

Artículo 170. Norma 21. Normas aplicables a la Redensificación o densificación:

La redensificación es el fenómeno por el cual un espacio urbano consolidado se transforma o adapta con el fin de poder albergar nuevas infraestructuras, generalmente viviendas, replanteando los usos de suelo a mixtos, vialidades adaptadas y espacios abiertos, fomentando una densidad de población más elevada que la actual.

La fundación, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como la redensificación poblacional de los mismos es causa de utilidad pública, por lo tanto, es susceptible de expropiación cualquier inmueble que se requiera destinar a cualquiera de las acciones urbanas antes señaladas, en especial la redensificación.

La redensificación estimula la urgente y necesaria consolidación de nuestras ciudades, evitando la expansión y la dispersión, optimizando el aprovechamiento del suelo, un mejor desarrollo social, un efectivo desarrollo sustentable y ciudades más competitivas.

Artículo 171. Densificación y redensificación

I. Densificación. La densificación se aplicará en las zonas en proceso de urbanización o previstas para el crecimiento urbano futuro, que tengan asignada una política de crecimiento. El ordenamiento y la densificación de áreas urbanizables priorizará la introducción de infraestructura en las zonas donde se prevé el crecimiento a corto plazo (5 años) y la dotación de espacios públicos, equipamientos urbanos y servicios urbanos en las zonas donde ya existen asentamientos humanos, fomentando la compacidad urbana y la continuidad urbana. La densificación y consolidación de los centros de población deberá considerar los principios y bases de la movilidad y accesibilidad urbana.

II. Redensificación. La redensificación se aplicará en las zonas ya urbanizadas que tengan asignada una política de mejoramiento o de consolidación. Se permitirá la redensificación de áreas urbanas deterioradas que requieran mejoramiento urbano, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales; así como en áreas urbanas sujetas a una política de consolidación donde se priorizará el reordenamiento y el uso y aprovechamiento de los espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados.

Solamente se permitirá la redensificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, para ello el ciudadano solicitante deberá presentar el estudio de impacto urbano donde presente la evidencia necesaria para comprobar que la estructura urbana existente puede absorber el incremento de densidad. La redensificación y consolidación de los centros de población deberá considerar los principios y bases de la movilidad y accesibilidad urbana.

La redensificación poblacional se autorizará en concordancia con las características del ambiente, el equipamiento urbano, los servicios públicos de transporte y la infraestructura pública, así como las ventajas competitivas de la región en que se ubica el predio o polígono de interés.

Mientras que en los centros de población que tengan asignada una política de conservación se aplicará la transferencia de potencialidad de derechos con la finalidad de que los inmuebles con valor histórico, arquitectónico o cultural puedan beneficiarse de la venta de potencialidad de derechos de desarrollo. Para lo cual la autoridad municipal establecerá los incentivos fiscales orientados a la consolidación, mejoramiento y conservación de los centros de población, así como a su redensificación poblacional.

380

579

a) Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano.

Para obtener la aprobación de cualquier proyecto de densificación que se pretenda llevar a cabo en las zonas aptas para el desarrollo urbano, a corto, mediano y largo plazo, o un proyecto de redensificación en zonas urbanizadas, el ciudadano solicitante deberá obtener el Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano

Previamente a la aprobación de traza, la unidad administrativa municipal en materia de planeación, dictaminará la congruencia del proyecto de diseño urbano del fraccionamiento o desarrollo en condominio, con las disposiciones del presente programa municipal, así como con la estructura urbana de los centros de población, priorizando la consolidación urbana, la redensificación poblacional de las zonas urbanizadas, la ocupación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro del centro de población, así como la continuidad urbana del mismo, de manera proporcional a las características del proyecto.

El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, se deberá emitir dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, remita el proyecto de diseño urbano.

Las observaciones que, en su caso, tenga la unidad administrativa municipal en materia de planeación se expondrán en el dictamen, para que sean tomadas en consideración al momento de otorgar la aprobación de traza y los permisos de urbanización o edificación. Si dentro del plazo señalado (10 días hábiles), no se notifica el dictamen a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio, se entenderá que no existe inconveniente para la aprobación de la traza.

b) Rangos de densidades permitidos

Solamente se permitirá el incremento de la densidad en un rango mayor al permitido en la carta urbana del presente instrumento de planeación, sin mayores requerimientos que la presentación del proyecto arquitectónico del proyecto de

vivienda ante la autoridad municipal para su aprobación; con excepción de la densificación que cambie la intensidad habitacional, es decir que cambie de muy baja a baja intensidad, de baja a mediana intensidad o de mediana a alta intensidad habitacional, en estos casos, la autoridad municipal requerirá la presentación de un estudio de impacto urbano.

c) Criterios para la redensificación y establecimiento de zonas para el desarrollo de vivienda

Los ayuntamientos deberán promover e incentivar la redensificación de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados dentro de las zonas urbanizadas de los centros de población, y establecerán, las zonas para el desarrollo de vivienda popular o económica, o de interés social, en lotes multifamiliares, así como la densidad de población y el coeficiente de ocupación del suelo aplicables en esas zonas, conforme a lo siguiente:

I. En los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social, así como en los desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, únicamente se podrán realizar dos viviendas en cada lote, con obras, instalaciones y accesos independientes, cuando el mismo tenga una superficie mínima de ciento treinta y cinco metros cuadrados, siempre que se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población establecido en el mismo.
II. En este caso, con posterioridad a la notificación del permiso de urbanización o de edificación y previo pago de los impuestos correspondientes, el desarrollador podrá solicitar a la Tesorería Municipal la asignación de la clave catastral por cada uno de los lotes o viviendas que conforman el fraccionamiento o desarrollo en condominio, en la que se identificará cada unidad dispuesta sobre el lote que les corresponda.
III. Los lotes en los fraccionamientos habitacionales populares o de interés social, así como en los desarrollos en condominio habitacionales populares o de interés social, en que se construyan hasta cuatro viviendas sujetas al régimen en condominio, contarán con una superficie mínima de ciento ochenta metros cuadrados, siempre que se ubiquen en las zonas determinadas para este uso en el programa municipal y el proyecto de diseño urbano atienda a la densidad de población y, en su caso, al de vivienda establecidos en el mismo.

Artículo 172. Norma 22. Normas aplicables a la urbanización progresiva. 381

En observancia al artículo 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio, en particular las reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población.

Ahora bien, la urbanización progresiva es la política pública que, en apego a los lineamientos de crecimiento de los centros de población, de manera concertada con los sectores público, privado y social, busca dotar de servicios básicos de urbanización a los sectores más vulnerables, a fin de que se manifieste la posibilidad de que cuenten con un lote que, por principio de cuentas, tenga la certeza jurídica de su posesión y le permita al ciudadano acceder a una solución de vivienda.

De esta manera, el presente instrumento de planeación establece las prioridades para la ocupación de suelo urbano vacante, a corto, mediano y largo plazo, ya sea para la urbanización ordenada de la expansión periférica y la localización adecuada con relación al área urbana consolidada de suelo apto para la urbanización progresiva, en el suelo vacante intraurbano.

Es responsabilidad de las autoridades municipales promover la aplicación de tecnologías que preserven y restauren el equilibrio ecológico, protejan al ambiente, impulsen las acciones de adaptación y mitigación al cambio climático, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización.

Artículo 173. Norma 23. Zonificación flotante

Cabe señalar que los predios que están identificados con el uso "Área urbanizable a corto plazo", son predios identificados como suelo vacante intraurbano que tienen asignado un segundo uso de suelo, es decir son predios baldíos localizados en zonas urbanizadas que cuentan con la infraestructura, equipamiento y servicio mínimo, y cuya ocupación consolidará la zona y permitirá un mejor aprovechamiento de los componentes de la estructura urbana existente.

El segundo uso de suelo les permitirá aplicar en el corto plazo (5 años), las compatibilidades y los coeficientes que le corresponden al segundo uso de suelo, con la finalidad de fomentar la compacidad y continuidad urbanas.

Cabe señalar que, si en un lapso de 5 años no se ocupan los predios en comento, la autoridad municipal podrá iniciar el proceso de expropiación por causa de utilidad pública para promover la redensificación de los mismos, en particular para la construcción de equipamientos urbanos, espacio público o proyectos de vivienda económica, popular o de interés social, según corresponda la densidad permitida en el presente instrumento de planeación.

En lo que respecta a los predios identificados con el uso de suelo "AU-M Área urbanizable mediano plazo (15 años)" y "AU-L Área urbanizable largo plazo (30 años)", éstos no tienen asignado un segundo uso de suelo en virtud de que primero debe consumirse o utilizarse la superficie prevista como área urbanizable a corto plazo, por lo que no podrán utilizarse los predios ubicados en los usos AU-M y AU-L hasta que no se cumpla con los criterios de ocupación del suelo previstos en cada UGAT. Es por ello que en la Matriz de compatibilidades de usos y destinos del suelo toda obra o actividad está condicionada a la obtención del Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano, de la Aprobación de la traza, y en su caso de la Aprobación de los proyectos de infraestructura pública (en su caso) que emitan las autoridades correspondientes.

Obras de infraestructura pública que requieren Aprobación de los proyectos de infraestructura pública:

I. Suministro de agua potable;
II. Drenaje y alcantarillado, sanitario y pluvial;
III. Energía eléctrica y alumbrado público;
IV. Áreas verdes forestadas; y
V. Vialidades urbanas a ubicarse, conforme al proyecto de diseño urbano, dentro del área a desarrollar y de conexión con la red de comunicación vial del centro de población, en el punto más próximo a la ubicación del desarrollo.

En caso de que el proyecto de diseño urbano considere la ubicación de lotes con frente a vialidades urbanas, el desarrollador estará obligado a urbanizar la mitad de la sección de la vialidad o el carril de baja velocidad en el supuesto de vialidades metropolitanas o primarias.

382 **Artículo 174.** Norma 24. Normas aplicables al equipamiento urbano.

581

El equipamiento urbano es cualquier inmueble, construcción y mobiliario, afecto a un servicio público o destinado a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, o aquéllas relativas a la educación, esparcimiento, deporte, difusión cultural o prestación de servicios asistenciales, de conformidad con la NOM

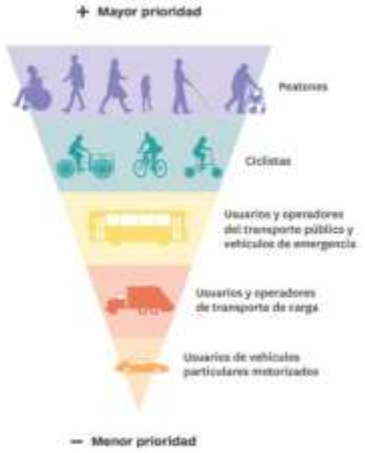
El mobiliario urbano es cualquier elemento urbano complementario, permanente, fijo, móvil o temporal, que sirve de apoyo al equipamiento urbano y a la infraestructura pública y que refuerza la imagen urbana.

Artículo 175. Norma 25. Normas aplicables a la vialidad y transporte

La calle se considera un espacio conector, un lugar de descanso, punto de reunión y de intercambio. Funciona como un factor clave en la conexión y el desarrollo de las actividades urbanas, encuentros sociales cotidianos y eventos especiales. El valor de la calle como lugar público reside en su capacidad de convertirse en un punto de actividad que concentra vida pública.

Para propiciar una visión integral de la calle a intervenir, además de los principios y criterios de diseño vial urbano, es necesario tener en cuenta la jerarquía de la movilidad. Esta clasificación establece las prioridades en la movilidad urbana diaria. Es decir, plantea quién es más vulnerable, quién es menos eficiente y quién es más costoso a la hora de transportarse.

Imagen 59. Pirámide de movilidad



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Para cubrir las necesidades de los ciudadanos de desplazarse y propiciar la eficiencia de viajes, así como de incentivar la economía, la construcción de tejido social y el disfrute del espacio público, las calles deben cumplir con las dos funciones planteadas en distintos niveles. Reconocerlas en el diseño, y hacerlas compatibles entre sí, es la mejor forma de potenciar la calle y el entorno urbano en el que se encuentra.

En ese sentido, se determina lo siguiente: En las nuevas vías de comunicación que se diseñen, a mayor capacidad vial, mayor velocidad y menor el acceso a bienes y servicios, y las actividades estacionarias que se realicen. Bajo este principio, los niveles en función de la movilidad y habitabilidad permiten clasificar las vialidades en 9 tipos: en 3 las vialidades primarias, en 3 las vialidades secundarias y en 3 las vialidades terciarias.

I. Primero, el nivel de la función de movilidad de una calle será alto (3); mientras menor sea su capacidad vial y mayores las posibilidades que brinda para tener acceso a bienes y servicios, el nivel de dicha función será medio (2), y cuando se pueda tener mayor acceso a bienes y servicios y realizar más actividades estacionarias, este nivel será bajo (1).
   Espacios de un alto nivel en su función de movilidad, generalmente son calles que permiten un volumen vehicular considerable. El diseño de estas vías, propicia también velocidades más ágiles, ya que canalizan los movimientos de larga distancia para la conexión y distribución de los usuarios de la calle que atraviesan la ciudad, en algunas ocasiones sin detenerse, o bien para distribuir los viajes a otras vías.
II. Segundo, el nivel de la función de habitabilidad de una calle con menor velocidad, que propicia una menor capacidad vial y un mayor acceso a bienes y servicios y de actividades estacionarias, su nivel de función de habitabilidad es alto (3); mientras menores sean las posibilidades que brinda para tener acceso a bienes y servicios el nivel de dicha función será medio (2); y cuando las posibilidades de acceder a bienes, servicios y el número de actividades estacionarias se reduzca notoriamente dará lugar a un nivel bajo (1).
   Espacios de un alto nivel en su función de habitabilidad coinciden con un uso intensivo del espacio público, lugares de reunión y concentración: entornos de escuelas, hospitales, mercados, usos comerciales, oficinas, centros de barrio o de ciudad y plazas. Por lo anterior, las calles que cruzan estos lugares necesitan reflejar y resolver este uso en su diseño y su operación. El estatus de lugar de las calles no se define sin antes estudiar la zona y consultar con la comunidad y sus residentes.

En México, se usa la clasificación propuesta por la entonces Secretaría de Desarrollo Social en la planeación vial y urbana (SCT, 2016; Sedesol, 2001) dividiéndolas en tres categorías: vías primarias, vías secundarias o colectoras y vías terciarias, las cuales se definen de la siguiente manera:

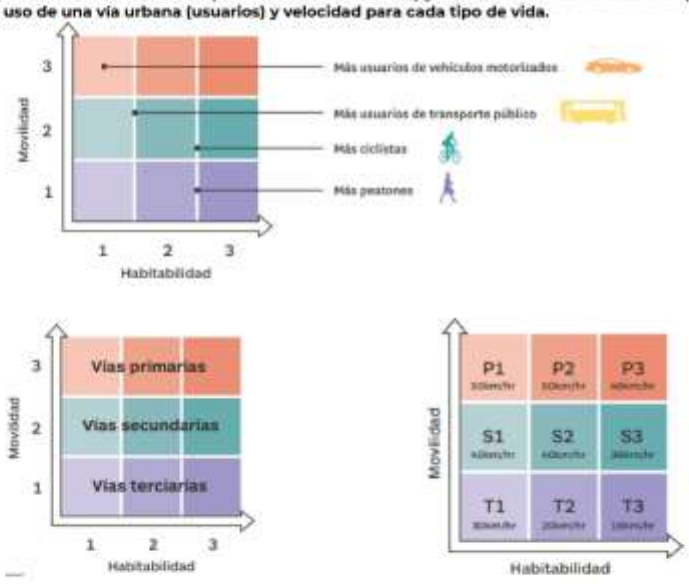
I. Vías primarias. Son vías de alta capacidad que permiten el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado, entre las distintas áreas de la ciudad.

II. Vías secundarias (también llamadas colectoras). Son vías cuya función es conectar las vías locales con las primarias. Aunque tienen generalmente una sección más reducida que las calles primarias, son las calles principales dentro de los barrios y colonias por su capacidad vial, pero presentan una dinámica distinta al tener mayor movimiento de vueltas, estacionamiento, así como carga y descarga de mercancías.

III. Vías terciarias. Con un carácter estrictamente local, su función primordial es brindar acceso a los predios dentro de los barrios y las colonias. Facilitan el tránsito entre la red primaria y colectora. Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no se están semaforizadas.

La forma, en una vía local que tiene un alto nivel de habitabilidad debe considerar un mayor número de usuarios, y un bajo nivel en su función de movilidad, al tener menor capacidad vial y velocidad. Mientras que en una vía primaria el nivel de su función de habitabilidad para los mismos usuarios se reduce, se incrementa el nivel de su función de movilidad en beneficio de la velocidad y la capacidad de usuarios de vehículos motorizados y transporte público de desplazarse. Es necesario tener en cuenta que el uso del espacio público tiene que ver también con el suelo circundante, no sólo con las características lineales de las calles (Gehl Institute, 2016).

Imagen 60. Relación entre la función (Movilidad – Habitacional) y forma de una vía urbana: Vías primarias, secundarias y terciarias; uso de una vía urbana (usuarios) y velocidad para cada tipo de vida.



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Imagen 61. Tipos y secciones de infraestructura ciclista en función de la tipología de calle y componentes por tipo de usuario.

P1 Alto volumen Alta velocidad (50k/h) Ciclovía - - - -	**P2** Alto volumen Alta velocidad (50k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - -	**P3** Alto volumen Med velocidad (40k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - Carril compartido
S1 Med volumen Alta velocidad (40k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - -	**S2** Med volumen Med velocidad (40k/h) Ciclovía Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	**S3** Med volumen Baja velocidad (30k/h) Carril compartido Carril prioritario Carrill bus-bici Ciclocarril Ciclovía
T1 Bajo volumen Med velocidad (30k/h) - Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	**T2** Bajo volumen Baja velocidad (20k/h) - Ciclocarril Carril bus-bici Carril prioritario Carril compartido	**T3** Bajo volumen Baja velocidad (10k/h) - - - Carril prioritario Carril compartido

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 176. Los componentes de la calle en superficie y subterráneos son los componentes físicos y de operación que conforman la calle.

I. Componentes en superficie, que son elementos de sección de calle para cada usuario: peatones, ciclistas, usuarios del transporte público, de vehículos de emergencia y usuarios de vehículos motorizados de carga y particulares.
II. Componentes subterráneos, en el subsuelo se incluyen las redes para los servicios urbanos de las ciudades. El soterramiento de las redes de servicios urbanos es una demanda de diversos actores, ya sea por las necesidades técnicas de las propias instalaciones o por el impacto que éstas generan sobre el entorno urbano.

Es necesario tomar en cuenta que por cuestiones presupuestarias se recomienda priorizar este tipo de instalaciones en calles emblemáticas y centros históricos de las ciudades.

Imagen 62. Componentes de la superficie una calle por tipo de usuario.

Usuarios	Componentes de la vía	Usuarios	Componentes de la vía
Peatones	Banqueta con un ancho > 4 m	Vehículos particulares	Carriles de circulación gral. con un ancho de 3 m máx.
	Banqueta con un ancho de al menos 4 m		Carriles de circulación gral. con un ancho de 2.50 a 3 m máx.
	Banqueta con un ancho de 3 a 4 m		Carriles de circulación general en una Zona 30
	Plataforma única		No aplica
	Camellón o faja separadora	Estaciona-miento	En el extremo derecho de la vía
Ciclistas	Carril de circulación general		Entre carril vehicular y ciclovía
	Carril compartido ciclista		En ambos lados de la vía
	Ciclocarril		De manera orgánica
	Ciclovía por cordón de estacionamiento		No aplica
	Ciclovía por confinamiento	Áreas de carga y descarga	En el extremo derecho de la vía
	Carril bus-bici		En vías transversales
Transporte público	Carril de circuación general		No aplica
	Carril exclusivo en el extremo derecho de la vía	Áreas de ascenso y descenso	En el extremo derecho de la vía
	Carril exclusivo en el extremo izquierdo de la vía		En el extremo izquierdo de la vía
	Carril exclusivo en contraflujo		No aplica
	No aplica		

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

386

Artículo 177. Componentes en superficie:

585

I. Banqueta: Es el espacio delimitado de la banqueta (también conocida como vereda o anden) que se puede ordenar en franjas longitudinales que permiten localizar los componentes que se encuentran en ella, como la vegetación, mobiliario urbano e instalaciones colocadas sobre la banqueta que no deben interrumpir el trayecto peatonal sobre la misma (Figura 55).

Tabla 55. Componentes longitudinales de la banqueta

Componentes longitudinales de la banqueta	
Franjas	**Áreas específicas**
Franja de fachada.	Área de acceso a predios. Espacio que se requiere para que las fachadas sean funcionales, en especial para ajustar la altura de la banqueta a la de la fachada, para el funcionamiento de puertas y ventanas, y la colocación de plantas y macetas adosadas.
Espacio de interacción entre las fachadas de las edificaciones y el espacio de circulación peatonal. Esta franja se reserva para el acceso a los predios, para realizar actividades vinculadas al uso de suelo de la edificación (escaparates, enseres, terrazas, entre otros), además de funcionar como área de estar para que no se invada la de circulación.	Área de enseres. Espacio destinado a mesas y sillas vinculados con la operación de un establecimiento mercantil dedicado generalmente a restaurante, fonda o comercio vecinal.
Franja de circulación peatonal.	Área de circulación peatonal. Este espacio debe dejarse libre completamente. En el caso de haber sido la banqueta objeto de ampliación, es posible que en medio de la franja de circulación peatonal existan árboles, postes o algún mobiliario que no se pudo mover.
Espacio dedicado al paso de peatones comprendido entre las franjas de edificación, de mobiliario y vegetación.	
Franja de mobiliario y vegetación.	Área verde. Destinado a mantener el suelo sin pavimento para que vivan árboles y plantas, y para la absorción de agua pluvial.
Espacio destinado al acomodo del mobiliario urbano y vegetación (postes para el alumbrado público, señalamientos verticales, dispositivos de control de tránsito, entre otros).	Área de mobiliario. Destinado al funcionamiento de actividades relacionadas con el mobiliario, como las paradas de transporte público, el uso de teléfonos públicos, las bancas o los botes de basura.

Componentes longitudinales de la banqueta	
	Áreas de infraestructura. Destinado a colocar postes para el alumbrado, cables de electricidad, teléfono, internet, señalamientos verticales, entre otros.
Franja de seguridad. Es el elemento constructivo o de dispositivos de control del tránsito que contiene a la banqueta y la separa del arroyo vehicular.	Guarnición o franja de bolardos. Es el elemento constructivo o de dispositivos de control del tránsito que contiene a la banqueta y la separa del arroyo vehicular.
Franja separadora.	Área verde en camellón. También es la zona de resguardo para peatones, puede ser transitable por los peatones o puede servir como espacio recreativo, estético o de recarga de agua pluvial.
Espacio que separa los sentidos de circulación en una vía, delimitado con una guarnición. Las franjas separadoras que no tengan guarnición se considerarán señalamiento horizontal en el arroyo vial.	Isla o refugio. Espacio que permite acortar la distancia de cruce para los peatones y canalizar de mejor manera el tránsito

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

II. Arroyo vial. Tanto el arroyo vial como la banqueta consisten en franjas con funciones y usos diferentes. Es el espacio integrado por franjas longitudinales que se denominan carriles, delimitadas por marcas, y con anchura suficiente para la circulación de vehículos. Están diseñados para que los vehículos motorizados de más de dos ruedas sólo puedan circular en ellos en fila (Tabla 56).
Bicicletas y motocicletas en principio podrían circular compartiendo el carril entre ellas y con vehículos, pero esto depende de la regulación de cada entidad federativa, o en su caso el municipio.

Tabla 56. Componentes longitudinales del arroyo vial.

Componentes longitudinales del arroyo vial	
Componentes	**Clasificación de componentes**
Carriles de circulación general.	Carril de circulación. Carril destinado a la circulación de todos.
Carril destinado a la circulación de vehículos.	Carril de acumulación. Carril destinado para el resguardo de vehículos que requieren realizan un giro a la izquierda o derecha sobre una vía.
	Acotamiento. Espacio contiguo a los carriles vehiculares no destinado al uso de vehículos más que en circunstancias excepcionales. Se presenta sobre todo en las zonas suburbanas por urbanizarse con oportunidad de convertirse en banquetas.
Carriles de circulación ciclista exclusiva.	Ciclovías unidireccionales. Carriles exclusivos y confinados para bicicletas al lado derecho de la vía y en el mismo sentido que la circulación vehicular.
Carriles destinados de manera exclusiva al tránsito de bicicletas.	Ciclovías bidireccionales. Carriles exclusivos y confinados para bicicletas en ambos sentidos.
	Ciclocarriles. Carriles exclusivos para bicicletas señalizados con pintura o dispositivos para el control del tránsito muy ligeros.
Carriles para transporte público.	Carriles para transporte público. Carriles destinados a la circulación exclusiva o preferente de vehículos de transporte público (NACTO, 2015). Se encontrarán las especificaciones técnicas en la sección 6.3.3 de este capítulo.
Carriles destinados a la circulación exclusiva o preferente de vehículos de transporte público (NACTO, 2015).	Carril exclusivo central o en la extrema izquierda. Carriles exclusivos generalmente confinados para autobuses. Permiten un alto nivel de servicio del transporte público en especial en calles con alta congestión.
	Carril exclusivo de transporte público compartido con bicicletas. Carriles exclusivos para autobuses y bicicletas, al lado derecho de la vía y en el mismo sentido, espacio que comparten ambos vehículos.
Franja de estacionamiento.	Área de estacionamiento general. Espacio destinado al estacionamiento de vehículos. Pueden ser estacionamiento en batería o en cordón (Ver sección 5. Señalamiento). El estacionamiento puede ser gratuito o tener una tarifa por su uso.
Espacio destinado a la detención temporal de vehículos o ampliación puntual de banqueta para uso de servicios.	Área de servicios especiales. Espacio destinado a la detención temporal de vehículos particulares, sitios de taxis, y para el ascenso y descenso de pasajeros. Pueden ser vehículos particulares, de transporte público o transporte privado, así como cicloestaciones.
	Área de carga y descarga. Espacio destinado a la carga y descarga de mercancías, en horarios determinados.

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 178. Clasificación de la red vial.

I. P1. Primarias con nivel de habitabilidad 1. Son vías primarias de circulación continua, generalmente de acceso controlado. Por ejemplo, los accesos a ciudades, libramientos, calzadas, viaductos y vías en áreas sin urbanizar. Por lo

que actualmente se consideran barreras urbanas artificiales pues fracturan la dinámica urbana de las zonas donde se construyen y una vez implementadas, regularmente requieren de tratamientos que no priorizan a los usuarios más vulnerables como la construcción de puentes peatonales para cruzarlas.

II. P2. Primarias con nivel de habitabilidad 2. Son vías primarias que atraviesan subcentros urbanos, las cuales facilitan la conectividad de las distintas zonas de la ciudad, presentan cruces semaforizados como los ejes viales.

III. P3. Primarias con nivel de habitabilidad 3. Son vías primarias claves para la movilidad de la ciudad con cruces semaforizados y que concentran los orígenes y destinos generadores del mayor porcentaje de viajes de la ciudad. Por ejemplo, las avenidas principales y bulevares que funcionan como la columna vertebral de la ciudad.

Imagen 63. Vialidades primarias



388

587

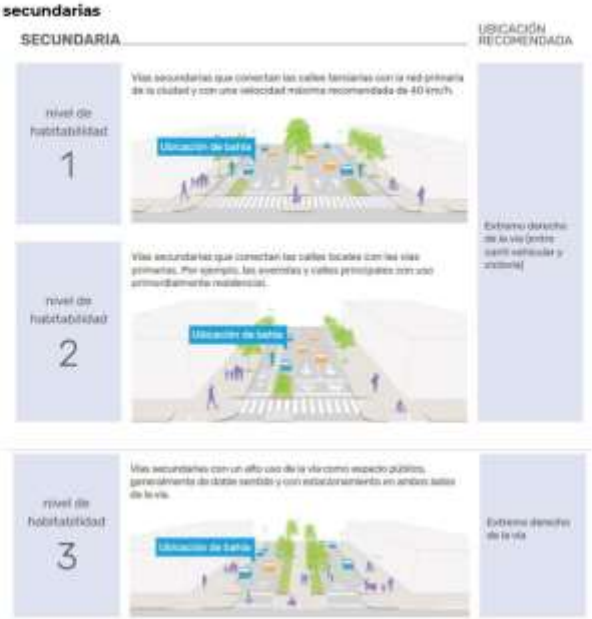
Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

IV. S1. Secundarias con nivel de habitabilidad 1. Son vías secundarias que conectan las calles terciarias con la red primaria de la ciudad, su función es colectar flujos por lo que generalmente cada colonia tiene una vía representativa. Presenta en su mayoría cruces semaforizados, por ejemplo: avenidas con industrias, oficinas, bodegas, fábricas y grandes áreas comerciales combinadas con usos residenciales.

V. S2. Secundarias con nivel de habitabilidad 2. Son vías secundarias que conectan las calles locales con las vías primarias, y con algunos de sus cruces semaforizados. Por ejemplo, las avenidas y calles principales con usos de suelo mayormente residenciales.

VI. S3 Secundarias con nivel de habitabilidad **3**. Son vías secundarias que mantienen su forma como colectoras pero con un alto uso de la vía como espacio público. Generalmente con cruces semaforizados, como las avenidas y calles principales con usos de suelo mayormente comerciales. Por ejemplo, las calles peatonales, callejones, privadas, cerradas y malecones.

Imagen 64. Vialidades secundarias



389

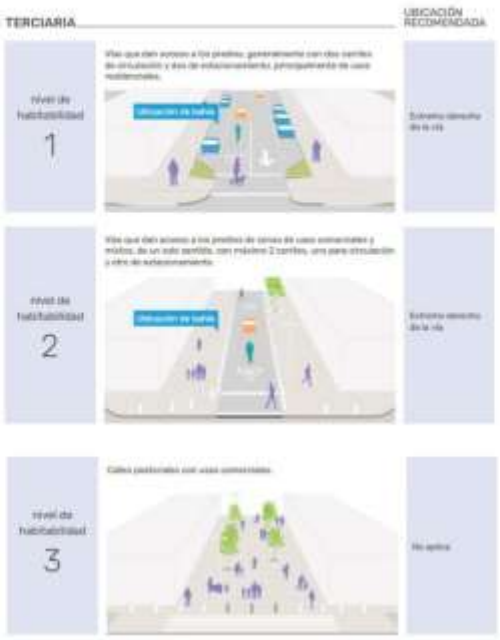
Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

VII. T1. Terciarias con nivel de habitabilidad 1. Son vías terciarias que dan acceso a los predios. Sus cruces se semaforizan sólo en intersecciones con vías tipo 5. Por ejemplo, las calles locales convencionales.

VIII. T2. Terciarias con nivel de habitabilidad 2. Son vías terciarias que dan acceso a los predios de zonas de usos comerciales y mixtos. Sus cruces se semaforizan sólo en intersecciones con vías tipo 5. Por ejemplo, las calles compartidas o de prioridad peatonal.

IX. T3. Terciarias con nivel de habitabilidad 3. Son vías terciarias que dan acceso a los predios de zonas en su mayoría de uso residencial pero donde se pueden encontrar usos comerciales y mixtos. Sus cruces se semaforizan en intersecciones con vías tipo.

Imagen 65. Vialidades terciarias

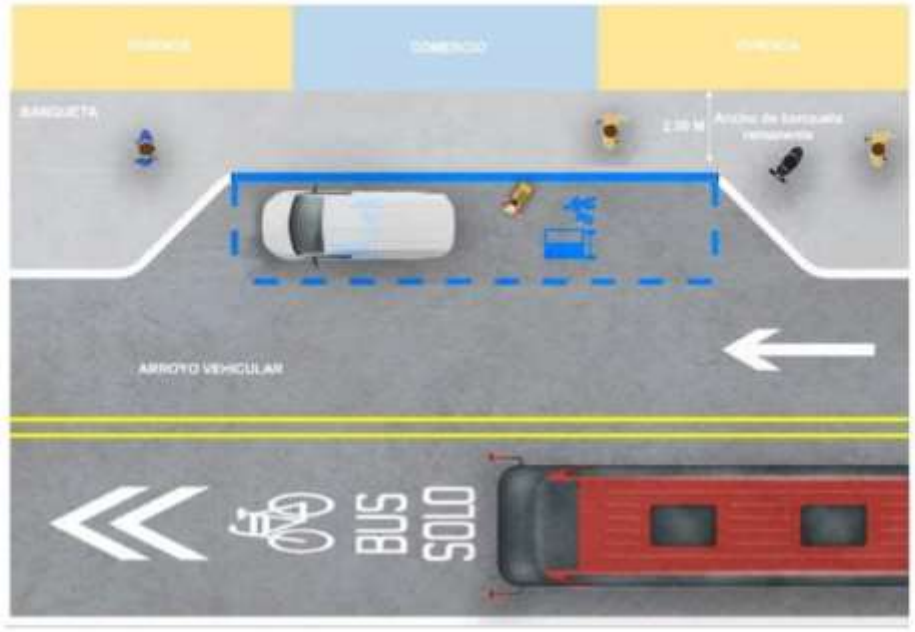


Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 179. Para la implementación de bahías de carga y descarga se proponen estas medidas derivadas de la campaña de involucramiento de actores de interés y comunicación, a partir del conocimiento del terreno, hacer un mapeo de los actores de interés involucrados y establecer el nivel de prioridad de su participación (por ejemplo, alto, medio, bajo). Entre éstos, considerar a:

I. Comerciantes minoristas y mayoristas
II. Administradores de grandes superficies comerciales
III. Empresas de transporte y logística
IV. Vecinos residentes en la zona
V. Conductores de camiones y vehículos de logística
VI. Asociaciones de peatones y ciclistas
VII. Asociaciones de personas con discapacidad (motriz, visual, etc.)
VIII. Organizaciones de defensa del patrimonio urbano
IX. Autoridades municipales de diferentes unidades: tránsito, espacio urbano, logística, etc.

Imagen 66. Diseño de bahía de carga y descarga



391

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

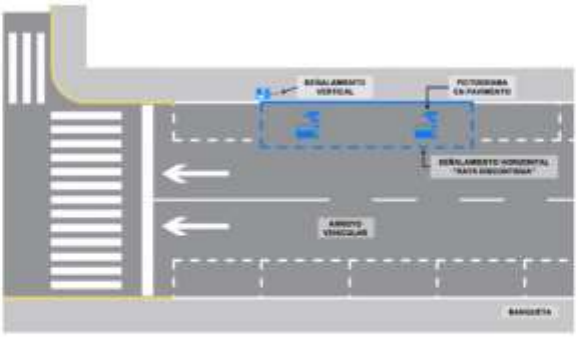
Los elementos que deberán definirse al implementar una bahía de carga y descarga serán los siguientes:

I. Tipo de servicios habilitados:
a) Sólo camiones, todos los vehículos utilitarios o vehículos comerciales en general.
II. Tipología de vehículos autorizados:
a) La indicación simplificada de la configuración. Ejemplo: camiones y furgonetas.
b) La indicación del peso total de carga. Ejemplo: entre 3500 kg y 12 000 kg.

Artículo 180. Señalización horizontal

I. Marcar con rayas discontinuas de 50 cm de largo y 10 cm de ancho, con un espacio entre líneas de 50 cm, de color azul Pantone PMS 300 C.
II. Dentro del área acotada se debe colocar una marca en pavimento con el pictograma de carga y descarga de color azul Pantone PMS 300 C para su indicación de uso exclusivo.
III. Se deben ubicar dos señales con separación de 2 metros con respecto a los paños interiores de las líneas discontinuas perpendiculares a la banqueta. Se puede complementar con la raya continua en guarnición del mismo color.

Imagen 67. Señalética general de las bahías de carga y descarga



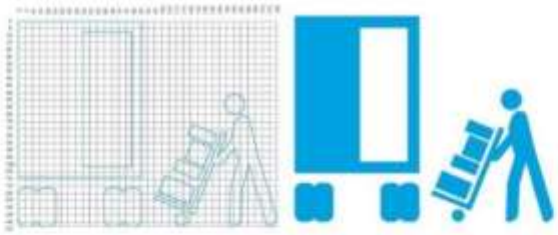
Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Imagen 68. Pictograma en pavimento para indicar un espacio exclusivo para carga y descarga Tamaño: 180 cm x 142.5 cm.



392

591



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Artículo 181. Señalización vertical

I. Colocar placa de señal vertical que indica la ubicación de una bahía de carga y descarga con su pictograma.
II. Tamaño: 60 cm x 60 cm.
III. Color: azul Pantone PMS 300 C.
IV. Material: placa de acero 0.60 x 0.60m, calibre 16, con señal en material reflejante color blanco de muy alta intensidad adherida a placa, con película base acrílica, transparente de color azul, recubierta con un adhesivo transparente.
V. Se sugiere, además, que la señalización incluya información sobre el horario de vigencia para las operaciones, la longitud máxima permitida del vehículo y el tiempo máximo de estadía para cada camión. En particular en las UGAT donde se le asignó una política territorial de conservación y mejoramiento.
VI. Ubicación: deberá tener una altura libre de 2.5 m y al menos 30 cm de espacio a partir del arroyo vial.

Imagen 69. Placa para bahía de carga y descarga - Placa con información de horario de servicio, tiempo máximo de estadía, longitud máxima permitida del vehículo.



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Imagen 70. Ubicación de señalética vertical



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

393

Capítulo 2. Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio

Artículo 182. Las Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio:

I. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) - PP Zona programada;
II. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social; y
III. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).

Artículo 183. Las Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) - PP Zona programada.

Tabla 57. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) -PP Zona programada.

Zonas homogéneas Zona programada (Habitacional mixto)		Clave ZP-HM	Normas de regulación particulares complementarias
Grupo de uso de suelo	Uso	Compatibilidad	Descripción
USO HABITACIONAL	HABITACIONAL URBANO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	HABITACIONAL URBANO MIXTO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES.	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES,	C	

Grupo de uso de suelo	Zonas homogéneas Zona programada (Habitacional mixto) Uso	Clave ZP-HM Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias Descripción
	POSADAS Y HOSTALES > 20 HABITACIONES.		2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.
USO PARA COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.
	LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m²	C	
	COMUNITARIO	C	
USO PARA ESPACIO PÚBLICO, RECREATIVO, DEPORTIVO	ÁREAS VERDES	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.
	ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	C	
	ÁREAS DEPORTIVAS	C	
USO INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	MICROINDUSTRIAL [1]	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 3. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social.

Artículo 184. Las Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social.

Tabla 58. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social

Zonas homogéneas Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) Grupo de uso de suelo	Uso	Clave ZE-VIS Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
USO HABITACIONAL	HABITACIONAL URBANO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	HABITACIONAL URBANO MIXTO	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES.	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES > 20 HABITACIONES.	C	
USO PARA COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m²	C	
	LOCALES COMERCIALES > 500 m² (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias)	C	
	ALIMENTOS Y BEBIDAS SIN VENTA DE ALCOHOL	C	
	OFICINAS PRIVADAS	C	
	CULTURAL	C	
	COMUNITARIO	C	

396

595

Zonas homogéneas Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) Grupo de uso de suelo	Uso	Clave ZE-VIS Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
	ESTACIONAMIENTOS	C	
USO PARA ESPACIO PÚBLICO, RECREATIVO, DEPORTIVO Y AMBIENTAL	PLAZAS Y PLAZUELAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	ÁREAS VERDES	C	
	ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	C	
	ÁREAS DEPORTIVAS	C	
USO INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	MICROINDUSTRIAL [*]	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO [*]	C	
DESTINOS PARA INFRAESTRUCTURA Y VIALIDAD	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y COMUNICACIONES	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
	VIALIDADES VEHICULARES, ANDADORES PEATONALES Y MULTIMODALES.	C	

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 4. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Artículo 185. Las Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Tabla 59. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Zonas homogéneas Aprovechamiento Grupo de uso de suelo	Uso	Clave APR Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
USO HABITACIONAL	HABITACIONAL RURAL	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Gasolineras y gaseras. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Todos los usos permitidos o condicionados.
	ALOJAMIENTO: HOTELES, MOTELES, POSADAS Y HOSTALES HASTA 20 HABITACIONES.	C	
USO PARA COMERCIO, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	LOCALES COMERCIALES ENTRE 25 Y 100m²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Temporales.
	LOCALES COMERCIALES ENTRE 100 Y 500 m²	C	
	ALIMENTOS Y BEBIDAS *SIN* VENTA DE ALCOHOL	C	
	OFICINAS PÚBLICAS	C	
	OFICINAS PRIVADAS	C	
	EDUCACIÓN	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando el inmueble donde se pretenda instalar este equipamiento se encuentre a un radio caminable de 400 metros con respecto al límite existente de la estructura urbana de la localidad urbana respectiva; o de 800 metros con respecto al límite existente de la estructura urbana de la localidad rural respectiva; siempre y cuando ya se haya consumido el suelo vacante - área urbanizable a corto, mediano o largo plazo] dentro de la localidad respectiva.
	SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	C	
	EMERGENCIA Y SEGURIDAD	C	
	CENTROS DE CONVENCIONES Y RECINTOS FERIALES	C	
	COMUNICACIONES	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	TRANSPORTE	C	
	ESTACIONAMIENTOS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Temporales.
	GASOLINERAS Y GASERAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
OTROS	PLAZAS Y PLAZUELAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén

Zonas homogéneas Aprovechamiento Grupo de uso de suelo	Uso	Clave APR Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
			asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados. 5. Otros usos de suelo: Temporales.
	ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	P	
	ÁREAS DEPORTIVAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial alto impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Otros usos de suelo: Temporales.
USO INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	MICROINDUSTRIAL *3	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO *3	P	
	BODEGAS Y ALMACENES *5 (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias)	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	AGROINDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	P	
USO INDUSTRIAL ALTO IMPACTO *4	PARQUES INDUSTRIALES Y BODEGAS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION, ENSAMBLAJE Y CONTAMINANTE	C	
	GENERACION DE ENERGÍA	C	
DESTINOS PARA INFRAESTRUCTURA Y VIALIDAD	REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA Y COMUNICACIONES	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	PLANTAS DE MANEJO Y RECICLAJE DE DESECHOS SOLIDOS	C	
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA	C	
	VIALIDADES VEHICULARES, ANDADORES PEATONALES Y MULTIMODALES.	P	
OTROS USOS DE SUELO	USOS NO ESPECIFICADOS	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
	TEMPORALES	C	
USOS DE SUELO	AGRICULTURA Y GANADERIA	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o

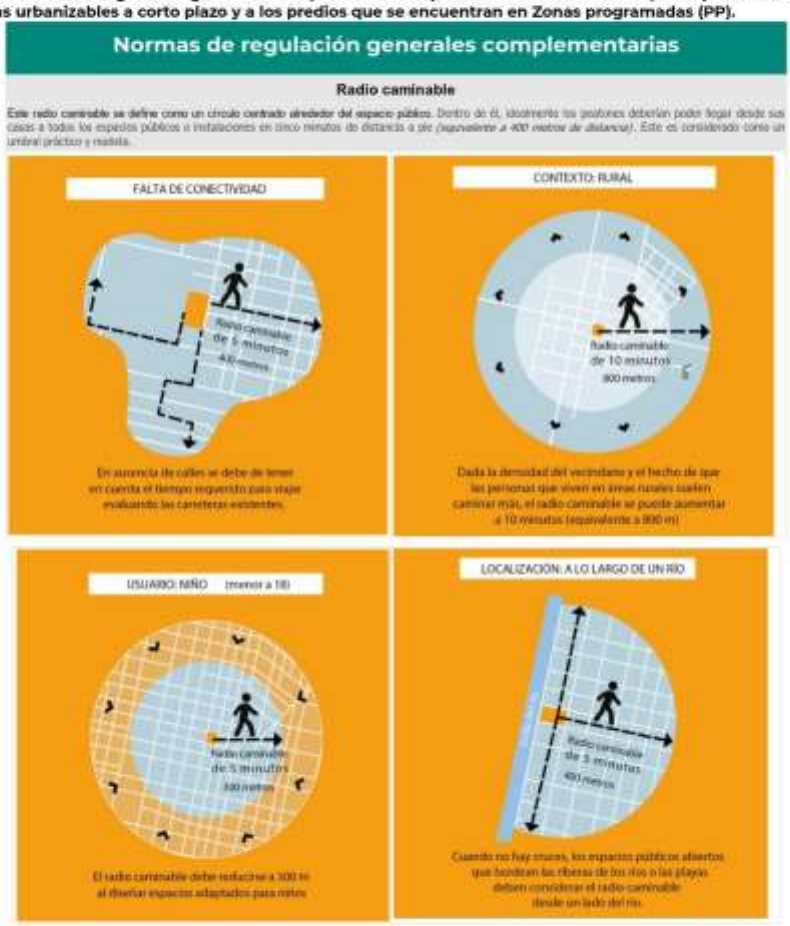
Zonas homogéneas Aprovechamiento Uso / Grupo de uso de suelo	Clave APR Compatibilidad	Normas de regulación particulares complementarias
		condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso habitacional. 2. Zonas de restricción o riesgo.
USO DE RECURSOS NATURALES	P	
SILVICULTURA / USOS FORESTALES	P	
ESPARCIMIENTO Y TURISMO DE NATURALEZA	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada APROVECHAMIENTO siempre y cuando las actividades consistan en viajes que tienen como fin realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales que le envuelven con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar en la conservación de los recursos naturales y culturales; por lo que las instalaciones que se desarrollen para dar servicios a los turistas deberán ser sustentables, no se conectarán a la infraestructura municipal, por lo que deberán utilizar ecotecnias y las actividades deberán generar muy bajo impacto ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Capítulo 5. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).

Artículo 186. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).

Imagen 71. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).



Fuente: Elaboración propia con base en el Manual de Calles, SEDATU, 2023.

Transitorios

Artículo 187. El presente Reglamento y las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Artículo 188. El presente Reglamento, Normas y el Plan Municipal, marcarán la pauta para elaborar el Reglamento de Construcción municipal, el Reglamento sobre Fusiones, Divisiones, Fraccionamiento de Terrenos, Condominios y Conjuntos Urbanos municipal, el Reglamento de Obras Públicas y sus Servicios municipal, el Reglamento del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente municipal, el Reglamento de Imagen Urbana municipal y el Reglamento de movilidad y tránsito vial municipal.

Artículo 189. El Municipio a través de las dependencias correspondientes llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional a nivel municipal que se requieren para la implementación y ejecución de los programas y acciones estratégicas definidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 190. El Municipio a través de las dependencias correspondientes llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional a nivel municipal que se requieren para la implementación de los instrumentos propuestos que permiten operar las estrategias propuestas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento y las Normas.

Artículo 191. El Municipio a través de las dependencias correspondientes llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional a nivel municipal que se requieren para garantizar la gobernanza, basada en la construcción de acuerdos entre los actores involucrados en la toma de decisiones relacionada con el ordenamiento territorial en el municipio, para garantizar el buen éxito de las estrategias planteadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

601

Artículo 192. En caso de contradicción entre el Reglamento de Construcciones y el presente, dictaminará el Comité Técnico y resolverá conjuntamente con la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente.

Artículo 193. Al entrar en vigor el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, quedarán a salvo la vigencia de las autorizaciones expedidas con base en el plan derogado.

Artículo 194. La valorización del suelo para determinar el pago de derechos por cada uno de los instrumentos propuestos en el capítulo de Gestión del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se determinará por el Comité Técnico del Consejo y la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente, para ser incorporados en la Ley de Ingresos Municipal posterior inmediato al año en que entre en vigencia el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero.

Artículo 195. Durante el lapso de tiempo que no se cuente con la valorización del suelo, que permita determinar el pago de derechos por cada uno de los instrumentos propuestos en el capítulo de Gestión del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se pagará el doble de pago de derechos por licencia de construcción de lo ya establecido en la Ley de Ingresos Municipal, para proyectos que se vean beneficiados.

Artículo 196. Queda derogado el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Eduardo Neri, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Guerrero Número __ de fecha __ de marzo de ____.

Artículo 197. En un plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, el gobierno municipal deberá adecuar las disposiciones legales y reglamentos relacionados con la instrumentación del Plan Municipal.

Periodico-66-Alcnce-III-16-Agosto-2023

603

PERIÓDICO OFICIAL
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

Viernes 16 de Agosto de 2024 | *Año CV* | *Edición No. 66 Alcance III*

Chilpancingo de los Bravo, Guerrero | https://www.guerrero.gob.mx/ | *Precio del ejemplar: 24.97*

CONTENIDO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE GUERRERO

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA FORMULACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI, GUERRERO 2024..... 3

605

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE GUERRERO

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LA FORMULACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI, GUERRERO 2024.

La ciudadana Q.B.P. Sara Salinas Bravo, Presidenta Municipal Constitucional del Municipio de EDUARDO NERI, Guerrero; en seguimiento a la resolución dada en el punto número 4 del orden del día, en la Sesión Extraordinaria del Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de EDUARDO NERI celebrada el treinta de abril del año dos mil veinticuatro, y en ejercicio de las facultades otorgadas por el artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 178, fracción XVIII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; los artículos 63, fracciones I, IV, y XIV, artículo 65, fracciones I y III, y los artículos 72 y 73, fracción V de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero y demás leyes y reglamentos vigentes, a sus habitantes hace saber:

Que de conformidad a lo dispuesto en los artículos 27 y 115, fracción V, incisos a), b), d) y g) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a los numerales 1, 3, 6, y 63, fracciones I, III, IV, XIV y XVI de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; así mismo y con fundamento en los artículos 11, fracciones I y III, 50, 51, 52 y 65 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO.- Que el Marco Jurídico Constitucional Urbano establece ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; dando cumplimiento el municipio con el marco jurídico urbano, regulando los asentamientos humanos con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024.

SEGUNDO. - Que el Marco Jurídico Constitucional Urbano confiere al H. Ayuntamiento Constitucional Municipal, la facultad de formular, aprobar, administrar e instrumentar el

Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los que de éste se deriven, administrar la zonificación, en el territorio de su jurisdicción; en congruencia con los ámbitos superiores de planeación, así como publicar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024.

TERCERO.- Que la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, en sus artículos 11, fracción I, 50, 51 y 52, establecen el procedimiento para la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, congruencia con la planeación estatal y planeación federal, publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Guerrero.

CUARTO.- Que los documentos de planeación urbana que regulan el territorio municipal de EDUARDO NERI y su cabecera municipal, denominados: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de EDUARDO NERI fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 17 de diciembre de 1980 y registrado con fecha 02 de julio de 1981; y Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (1994) aprobado por Acuerdo de Cabildo con fecha 27 de mayo del año 1994 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero No. 54 de fecha 8 de julio del año 1994 y con Registro No. 4 a fojas de la 13 a la 17, Distrito de Bravos, de fecha 21 de febrero del año 1995; han sido rebasados por la dinámica urbana que se presenta actualmente.

607

QUINTO. - Que la Administración Municipal se propuso planear y administrar el desarrollo urbano del Municipio acorde a los nuevos lineamientos de la Nueva Agenda Urbana establecida en la Declaratoria sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles, resultado de la Conferencia de las Naciones Unidas Hábitat III sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible.

SEXTO.- Que en la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, se alineó con la Agenda 2030 de los Objetivos de Desarrollo Sostenible aplicables al ordenamiento territorial: (1) Fin de la pobreza, (2) Hambre cero, (3) Salud y bienestar, (4) Educación de calidad, (5) Igualdad de género, (6) Agua limpia y saneamiento, (7) Energía asequible y no contaminante, (8) Trabajo decente y crecimiento económico, (9) Industria, innovación e infraestructura, (10) Reducción de desigualdades, (11) Ciudades y comunidades sostenibles, (12) Producción y consumo responsables, (13) Acción por el clima, (15) Vida de ecosistemas terrestres, (16) Paz, justicia e instituciones sólidas y (17) Alianzas para lograr los objetivos; los ODS fueron aprobados en septiembre de 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas, estableciendo una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental, los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible permitirán evaluar, analizar y formular los medios para alcanzar la nueva visión del desarrollo sostenible.

SÉPTIMO.- Que en la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, la planeación de los asentamientos humanos se apegó a los Principios de política pública señalados en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos

Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el artículo 5 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero: Derecho a la ciudad, Equidad e inclusión, Derecho a la propiedad urbana, Coherencia y racionalidad, Participación democrática y transparencia, Productividad y eficiencia, Protección y progresividad del espacio público, Resiliencia, seguridad urbana y riesgos, Derecho a una ciudad inteligente, Sustentabilidad ambiental, Accesibilidad universal y movilidad, y Desarrollo sostenible.

OCTAVO. - Que, en la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, la planeación de los asentamientos humanos, estructurado en 5 Ejes estratégicos: Sustentabilidad ambiental, Sustentabilidad urbana, Desarrollo económico, Desarrollo social y Administración y gestión del territorio, se apegó a los Derechos Humanos: Derecho a un ambiente sano para su desarrollo y bienestar, Derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible; y al saneamiento Derecho a la alimentación nutritiva, suficiente y de calidad, y Derechos agrarios (Sustentabilidad ambiental); Derecho al libre tránsito y residencia, Derecho a la integridad y seguridad personales, Derecho de acceso a la cultura y disfrute de los bienes y servicios que presta el Estado, Derecho a la cultura física y práctica del deporte, Derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, Derecho a la protección de la salud, Derecho a la educación y Derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad (Sustentabilidad urbana); Libertad de trabajo, profesión, industria o comercio y Derecho al trabajo (Desarrollo económico estratégico); Derecho a la igualdad y prohibición de discriminación, Derecho a las niñas, niños y adolescentes, Derecho entre mujeres y hombres, Derechos de las personas adultas mayores, Derecho de las personas con discapacidad, Derechos de los pueblos y comunidades indígenas, Derecho de las personas migrantes (Desarrollo social); y la Administración y gestión del territorio.

NOVENO. - Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, fue realizado partiendo del Eje 3: Dimensión Territorial. Fortalecimiento Urbano y Económico, orientado hacia la creación de ambientes propios para el desarrollo social y la promoción de una sana convivencia y recreación familiar; la promoción de la movilidad urbana como un factor de integración social; la disminución de los impactos ambientales, mediante actividades orientadas al cuidado del medio ambiente, para un desarrollo y crecimiento de las áreas verdes. En materia de infraestructura, este eje está orientado hacia dotación de espacios con estándares de calidad, con el fin de mejorar las condiciones para el desarrollo de sus actividades cotidianas; y pone atención especial a la dotación de servicios e infraestructura básica, a la dispersión del crecimiento y del desarrollo urbano. En congruencia con el Objetivo General orientado a construir una economía incluyente con equidad, innovación y sustentabilidad fortaleciendo el desarrollo urbano del Municipio bajo una integración campo-ciudad, promoviendo la conservación, restauración y mejoramiento de las condiciones del medio ambiente con una planeación adecuada fomentada en la normatividad, en particular con las Estrategias denominadas: Generar condiciones para detonar el desarrollo económico en el Municipio; Impulsar las vocaciones productivas del Municipio, facilitando sinergias entre los sectores social-privado-público-académico;

Promover acciones productivas impulsando nuevas fuentes de empleo dentro del Municipio; Vincular unidades económicas para el fortalecimiento del desarrollo económico y productivo del Municipio; Articular redes locales de producción circular promoviendo el consumo local del Municipio; Diseñar instrumentos de protección y restablecimiento del medio ambiente; Realizar una gestión ambiental mediante

servicios públicos de calidad; Planear las obras sustentables en beneficio de toda la ciudadanía; e Impulsar una imagen urbana sustentable. En concordancia con el Programa 12. Obras Incluyentes, cuyo objetivo está orientado a ejecutar y verificar las obras públicas propuestas para que sean construidas con calidad y beneficien a un número significativo de habitantes del municipio de Eduardo Neri, cuya meta es el Mejoramiento de la infraestructura de todo el Municipio y Comunidades y sus líneas de acción: 12.1 Infraestructura de Agua Potable y Campañas de concientización sobre el cuidado del Agua; 12.2 Infraestructura de Electrificación; 12.3 Infraestructura Urbana: Mejoramiento de los espacios públicos; 12.4 Infraestructura Urbana: Equipamiento y gestión de recursos; y 12.5 Campaña de Imagen Urbana. Así como en concordancia con el Programa 15. Eficiencia en los Servicios Públicos, cuyo objetivo es satisfacer las necesidades de aseo público y recolección de residuos sólidos, alumbrado público, además del mantenimiento de parques y jardines municipales para el mejoramiento de la imagen urbana, cuya meta es lograr los espacios públicos y calles más limpias. En congruencia con el Programa 24. Planeando Juntos, cuyo objetivo está orientado a fomentar y fortalecer los objetivos plasmados a corto y mediano plazo para mejorar en los resultados obtenidos, aplicando los recursos asignados de manera, eficiente, honesta y equitativa a los rubros correspondientes, cuya meta es coordinarse de manera eficiente con todas las áreas a fin de que se cumplan más metas planteadas; con el Programa 25. Evaluación al Desempeño, cuyo objetivo está orientado a fortalecer la gestión para resultados a través de herramientas y acciones que optimicen la toma de decisiones para una distribución efectiva y eficaz en la asignación de los recursos, tomando en cuenta la actuación y los resultados de cada una de las áreas gubernamentales, incluyendo el logro de los objetivos planteados, con el fin último de mejorar la calidad de la gestión, administrar de manera más eficiente los recursos, cuya meta es implementar un sistema de evaluación del desempeño, para evaluar periódicamente el cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024, para instrumentar y dar seguimiento a la estrategia para la integridad y buen desempeño en la gestión municipal, en particular con la línea de acción 25.1 Evaluación de informes trimestrales, semestrales y anuales en relación a la información recabada y proporcionada por cada unidad administrativa de acuerdo a los avances de sus actividades programadas; y con el Programa 26. Gobierno Transparente, cuyo objetivo es asegurar, facilitar y fomentar la transparencia, el derecho de acceso a la información pública municipal, a la ciudadanía, en observancia de la normatividad legal aplicable, contribuyendo al ejercicio de un Gobierno abierto, incluyente, democrático, de rendición de cuentas y de resultados, cuya meta es mantener actualizada, y en su caso, mejorar la plataforma de transparencia para el derecho de acceso de la información pública municipal, de oficio, y mantenerla a disposición de la población, en particular con la línea de acción 26.1 Actualización de la plataforma digital de Información Pública.

DÉCIMO. - Que, para la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024; se inició el proceso de planeación el 27 de junio del 2023, cuyo Aviso Público se publicó en la Gaceta Electrónica No. 5, Año 2, órgano de difusión municipal, publicada en el mes de diciembre del año 2023; y se realizaron, en cada fase de construcción del PMDU, los Talleres de participación social desarrollados en las diferentes etapas del proceso de formulación con temas particulares que permitieron incluir la percepción de un total de 217 personas.

I. Talleres de Arranque con las autoridades municipales, que tuvieron por objeto presentar a las áreas operativas del municipio el proceso metodológico, alcances y objeto del PMDU, así como establecer el plan de trabajo con cada área municipal para llevar a cabo los talleres de participación social.
II. Etapa de Diagnóstico:
    a. Taller de Prioridades de las personas, tuvo por objeto identificar las principales problemáticas, necesidades y bienes comunes en el municipio, es a partir de este espacio en donde las personas del municipio manifestaron los retos más relevantes a atender.
    b. Taller de Diagnóstico de Zonas homogéneas o Barrios, tuvo por objeto la delimitación de las zonas homogéneas barrios, así como la construcción del sistema urbano rural y de centralidades urbanas, se genera un diagnóstico de las condiciones de habitabilidad de cada zona homogénea (o barrio, como los denomina la SEDATU), y se analizó la relación funcional entre localidades, identificando cómo las personas se movilizan para acceder a bienes, servicios y equipamientos urbanos.
III. Etapa de planeación:
    a. Taller de objetivos, escenario deseable y concertado, tuvo por objeto analizar las alternativas de futuro, en este taller se analizó el posible escenario tendencial del municipio si las tendencias registradas se mantienen sin cambio; se estableció el futuro deseable (imagen objetivo) y se determinó el escenario concertado o posible considerando estrategias, acciones y proyectos susceptibles a aplicarse en el territorio municipal.
    b. Taller de estrategias y zonificación, se presentó la estrategia óptima y se construyó con las personas la zonificación territorial.
    c. Taller de acciones prioritarias, proyectos y obras estratégicas, se consensuaron los proyectos, medidas, obras y acciones a implementar para atender las prioridades y retos del territorio municipal.

Adicionalmente se implementaron diversos mecanismos y espacios para garantizar una amplia participación social, incluyendo personas de diversas localidades del municipio, con especial énfasis en grupos vulnerables. Los mecanismos de participación social fueron los siguientes:

1. Plataforma TODOS PLANEAMOS EDUARDO NERI, espacio en línea que consistió en una página web con información general del proceso, y en la que se incluyeron cuestionarios y un visor en línea, facilitando a las personas participar en el proceso

a partir de links dispuestos en la página oficial del municipio y sus redes sociales. La plataforma integró cuestionarios diferenciados dependiendo de la etapa en la que se encontraba el proceso de formulación.

2. Mapa de la gente, consistió en un ejercicio de cartografía participativa, en donde se ubicaron espacialmente problemáticas, necesidades, bienes comunes y proyectos. El mapa de la gente estuvo integrado por diversos mapas impresos en gran formato, que, a partir de un módulo itinerante, permitieron a las personas en general participar en el proceso. En estos mapas las personas manifestaron las prioridades de atención de acuerdo a su percepción y las indicaron en el mapa correspondiente a su localidad o en el mapa municipal. Cabe destacar que el mapa itinerante de la gente se complementó con el mapa digital de la gente, ubicado en línea, donde las personas que no tuvieron posibilidad de participar en la calle, pudieron hacerlo a través de medios electrónicos. El mapa digital consistió en un visor en línea donde las personas pudieron dibujar puntos, líneas o polígonos y manifestaron problemáticas, necesidades, retos, bienes comunes y proyectos. Ambos procesos de cartografía participativa (presencial y en línea) integraron en conjunto el mapa de la gente.
3. Encuestas, se aplicaron en los diferentes barrios y localidades rurales del municipio, generando un total de 109 encuestas en vía pública, además de 40 cuestionarios en línea en la Plataforma Todos Planeamos EDUARDO NERI.
4. Entrevistas a actores clave, desarrollando 26 entrevistas a representantes municipales, sectoriales, autoridades y líderes de opinión.

611

DECIMO PRIMERO. - Que con fecha 8 de diciembre del 2023, se llevó a cabo la Segunda Sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Eduardo Neri Guerrero; donde se aprobó salir a Consulta Pública el proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, versión 2023. Consecuente a esto el Q.B. P. Sara Salinas Bravo, Presidenta Municipal de Eduardo Neri. Gro; emitió con fecha del 11 de diciembre del 2023, la Convocatoria de Consulta Publica del proyecto de plan durante el periodo 30 día hábiles.

DECIMO SEGUNDO. - Que con fecha 17 de abril del 2024, se llevó a cabo la Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del municipio de Eduardo Neri Guerrero; donde se emitió la OPINIÓN FAVORABLE del proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, Versión 2023.

DECIMO TERCERO. – Que, con fecha de 30 abril del 2024, se efectuó la Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del municipio de Eduardo Neri, Guerrero; Periodo 2021-2024 (Cabildo); mediante el cual el cabildo aprobó por unanimidad de votos el Plan de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri, Guerrero, Versión.

DÉCIMO CUARTO. - Que es de importancia dar cumplimiento a la concurrencia entre los órdenes de gobierno en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos; destacando atender lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como la recuperación, protección y defensa

del espacio público, como principio de la Ley y alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno; y la planeación de las obras públicas que deberán ajustarse al marco jurídico vigente, así como a los Planes de Desarrollo Urbano Municipales para que los municipios estén en posibilidad de ser sujetos del financiamiento de proyectos, lo que permitirá gestionar acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y Estatal. Por lo que, de conformidad con lo expuesto con anterioridad, he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO

ARTÍCULO 1°. Se aprueba la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, conforme al cual el H. Ayuntamiento Constitucional ejercerá la regulación en el área urbana actual, área urbanizable, área no urbanizable y área rural con población mayor a 2,500 habitantes, así como en el espacio público, acciones urbanísticas, equipamiento urbano, infraestructura, movilidad, densificación, en el territorio municipal; el Plan consta de Documento en extenso del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024 con Reglamento y Normas Complementarias; y Anexos Gráficos con Mapas de Zonificación Primaria a escala municipal, de Zonificación Secundaria a escala municipal y a escala de cabecera municipal.

ARTÍCULO 2°. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024; se configura con trabajo técnico incorporando los más recientes avances tecnológicos de análisis espacial en la fase diagnóstica, su componente estratégico se sustenta en una nueva visión integral de la política territorial al definir zonas homogéneas como unidades de análisis y de acción en las que se impulsan las aspiraciones globales relacionadas con la sostenibilidad del municipio y de sus localidades urbanas y rurales.

ARTÍCULO 3°. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024; identificaron las principales necesidades, sintetizadas en tres temas generales:

1. Diagnóstico de la situación actual y viabilidad de los sistemas de alcantarillado de las localidades
2. Proveer del servicio de drenaje a las colonias o localidades que carecen de este servicio y otorgar mantenimiento al existente.
3. Dotar de sistemas de saneamiento a las viviendas que no tienen servicios de drenaje y alcantarillado (baños con biodigestores y letrinas).
4. Cancelación de descargas de aguas negras hacia las barrancas.
5. Rehabilitación de la planta existente de tratamiento integral de las aguas residuales.
6. Construcción de sistemas de agua pluvial y bocas de tormenta.
7. Construcción de sistemas de colector de aguas negras.
8. Programa de construcción, rehabilitación y mantenimiento de tuberías, pozos de visita y registros domiciliarios.
9. Desazolve de la Laguna de Huitziltepec.

Así mismo se identificaron las problemáticas que las personas manifestaron de carácter urbano, territorial y ambiental, las cuales de concentran principalmente en los siguientes temas:

I. MEDIO AMBIENTE:

1. Altos niveles de contaminación por descargas de aguas residuales en los cuerpos de agua.
2. Vulnerabilidad media de los asentamientos humanos a deslaves, a las inundaciones y al incremento en la distribución del dengue.
3. Disposición inadecuada de los residuos sólidos urbanos ubicados dentro de la ciudad.
4. Fragmentación y degradación de ecosistemas de bosques de encino-pino y selva baja caducifolia.
5. Vulnerabilidad alta de la producción forrajera.
6. Vulnerabilidad alta de la producción ganadera extensiva.
7. Incidencia de incendios

II. URBANO RURAL:

1. Fragmentación del territorio con uso forestal o agrícola, predominantemente en propiedad social para la venta de lotes sin servicios ni urbanización, alejados de la estructura urbana.
2. Insuficientes equipamientos urbanos de cobertura limitada.
3. Falta de gobernanza en el ámbito del desarrollo urbano.
4. Conflicto territorial entre el sector agropecuario y el urbano por la ocupación del territorio en la zona sur.
5. Redes de infraestructura inadecuada y con cobertura insuficiente.
6. Alta Incidencia delictiva en colonias periféricas y centrales.
7. Incremento del valor del suelo en el centro de la ciudad.
8. Insuficientes equipamientos urbanos de cobertura limitada.

III. SOCIODEMOGRÁFICO:

1. El 65% de la población se encuentra en algún grado de pobreza.
2. Impacto de las actividades mineras en el territorio.
3. Segregación socioespacial de la población indígena y afrodescendiente con mayor rezago social.

IV. MOVILIDAD:

1. Alta incidencia de accidentes viales tanto de transporte público como de accidentes automovilísticos en la zona centro de la ciudad y en las carreteras federales que la rodean.
2. Limitada conectividad de las localidades rurales.

Se le asigna gran importancia a la solución de las necesidades y problemáticas actuales en materia de asentamientos humanos, urbanos y rurales, sobre las nuevas áreas de crecimiento urbano; como estrategia, establece las bases para densificar y compactar el área urbana actual, que se vinculan con las políticas de abasto de agua para reconstruir la infraestructura obsoleta, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano; se considera la complejidad y peligrosidad de los fenómenos hidrometeorológicos que han ocasionado importantes pérdidas por inundaciones o deslizamiento de laderas en el municipio de EDUARDO NERI.

ARTÍCULO 4°. El Documento en extenso del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, contiene los siguientes apartados:

I. Fundamentación:
   a. Introducción:
      1. Mapa base de localización.
   b. Base Jurídico-Legal y Administrativa:
      1. Fundamento jurídico.
   c. Metodología:
      1. Construcción participativa del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
II. Diagnóstico:
   a. Diagnóstico de la persona:
      1. Grupos homogéneos.
      2. Análisis de las personas.

   b. Diagnóstico territorial y urbano:
      1. Contexto regional.
      2. Distribución de la actividad económica.
      3. Sistema Urbano Rural.
      4. Estructura demográfica y segregación espacial de las personas.
      5. Control de la expansión urbana.
      6. El acceso a la vivienda de bajo costo.
      7. Densificación y reaprovechamiento de la ciudad interior.
      8. Equipamiento urbano.
      9. Infraestructura.
      10. Movilidad.
      11. Relación de los asentamientos humanos con el subsistema físico natural.
      12. Análisis de aptitud territorial.
      13. Síntesis del diagnóstico.
III. Planeación:
   a. Diseño de escenarios:
      1. Escenario tendencial.
   b. Visión, objetivos y estrategias:
      1. Sistema municipal para la prestación de servicios y fortalecimiento del sistema municipal de equipamiento urbano.
   c. Zonificación:

1. Zonificación primaria.

IV. Gestión:
   a. Instrumentación:
      1. Pago por desarrollo adelantado.
      2. Pago por desarrollo atrasado.
      3. Venta de derechos de edificabilidad.
      4. Zonificación incentivada.
      5. Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo.
   b. Gobernanza:
      1. Órganos deliberativos auxiliares.

V. Monitoreo:
   1. Mecanismos de monitoreo y seguimiento.

VI. Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024.

Los apartados contienen particularidades del tema y el documento en extenso contiene 424 páginas, incluyendo la cartografía correspondiente a la zonificación primaria y secundaria, escala municipal; y zonificación secundaria, escala cabecera municipal.

ARTÍCULO 5°. El Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024; tienen como objetivo principal instrumentar las determinaciones del Plan y establecer en mayor detalle la normatividad sobre la zonificación, los usos y destinos del suelo.

615

Las Normas Complementarias, establecen las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de las propiedades, así como, los corresponsables en diseño urbano y arquitectónico en aspectos tales como la zonificación, las normas de ocupación y compatibilidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo, coeficiente de absorción del suelo, densidad máxima permitida, número de niveles, alturas máximas permitidas, frente mínimo; se integran 5 diferentes tipos de Normas Complementarias en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024: Capítulo1. Normas técnicas de regulación generales para todo el municipio; Capítulo 2. Normas técnicas de regulación particulares para todo el municipio; Capítulo 3. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social; Capítulo 4. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento; Capítulo 5. Normas de regulación generales
complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP). El Reglamento está integrado por apartados: Los apartados contienen 197 artículos, donde los artículos 187 hasta el 197 son transitorios, y su contenido está en 164 páginas.

ARTÍCULO 6°. En el documento del Plan se presentan las problemáticas y estrategias mediante tablas, figuras y mapas, con la finalidad de hacerlo más comprensible para una mejor visualización gráfica; adicionalmente se integran mapas en formato pdf para impresiones de tamaño 90 x 60 centímetros, que se constituyen en la base normativa

técnica del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024: Mapa Zonificación Primaria Z-01, escala municipal; Mapa Zonificación Secundaria Z-02, escala municipal; Mapa Zonificación Secundaria Z-02, escala cabecera municipal.

ARTÍCULO 7°. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, establece estrategias como acciones globales, de carácter tanto temporal como permanente, que se desarrollan para alcanzar los objetivos a corto, mediano y largo plazo; las estrategias son los caminos, vías o enfoques posibles para alcanzarlos. Cada estrategia comprende un conjunto integrado de decisiones sobre las acciones a emprender y recursos a movilizar que se realizan para dar respuesta a cada problemática planteada.

Cada estrategia se compone por diversas líneas de acción, se conciben como estrategias de orientación y organización de diferentes actividades relacionadas con un campo de acción. A cada línea de acción le corresponde un número variable de proyectos, obras o acciones mismos que aseguran la contribución de las estrategias al cumplimiento y logro de los objetivos, general y particulares, establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024.

Las estrategias permiten organizar y regular el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio sobre la base de las potencialidades, privilegian la intervención en las áreas urbanas actuales sobre las áreas de crecimiento urbano.

El Modelo de Ordenamiento Territorial responde a las estrategias para lograr la Visión municipal en el territorio de EDUARDO NERI, de manera equilibrada y sostenible, donde se implementan zonas de crecimiento estratégico de los asentamientos humanos del municipio regulados mediante la zonificación primaria y secundaria con el apoyo de los instrumentos contenidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, con el objetivo de evitar la urbanización descontrolada. Se aprovecha el suelo vacante de las localidades urbanas, EDUARDO NERI, Mezcala, Huitziltepec y Xochipala, de manera adecuada para el
desarrollo urbano; y a nivel estratégico, se atiende el tema prioritario de dotación de infraestructura carretera y en términos de movilidad local se promueven circuitos peatonales que mejoran la conectividad urbana de manera sostenible y no contaminante.

Se establecen Zonas homogéneas, que son zonas con características y problemáticas homogéneas en donde se llevan a cabo intervenciones de política pública que se asocian al alcance de la Visión municipal de EDUARDO NERI; son las zonas donde se implementan los Objetivos, Estrategias y Líneas de acción, Proyectos, obras y acciones por estrategia, Zonificación Primaria, Zonificación Secundaria, Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, Horizontes de crecimiento, Normas de ocupación y compatibilidad, Normas complementarias y los instrumentos que cumplen varias funciones a la vez: de financiamiento, de planeación, de regulación, para adquisición de suelo o para el control y fomento, de tal manera que la gestión pública cumpla con el propósito de organizar, planear, financiar, controlar y dirigir el funcionamiento y sostenibilidad del territorio municipal.

ARTÍCULO 8°. La delimitación de las zonas homogéneas de EDUARDO NERI en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, aun cuando consideró como referencia los límites administrativos de las 36 colonias y barrios históricos que conocen los ciudadanos de Zumpango del Río, cabecera municipal de EDUARDO NERI, derivan de un proceso participativo, en el que las personas identificaron el espacio con características homogéneas con el que se vinculan.

En lo que respecta a las zonas urbanas, dadas las dimensiones de la cabecera municipal de EDUARDO NERI, se identificaron diferencias socioeconómicas: la alta concentración de actividad económica y una gran cantidad de inmuebles comerciales; así como las diferencias físicas que incluyen las características de la imagen urbana y los elementos que integran la estructura urbana en diversas zonas de la ciudad, como la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

Se realizó un rediseño necesario para la delimitación de las zonas homogéneas con base en la incorporación de la forma del relieve plenamente visible en el territorio, considerando la delimitación de los ríos, barrancas, vialidades, colonias y barrios históricos. para lograr un impacto favorable en la intervención de la política pública en las zonas homogéneas.

Es a partir de las zonas homogéneas o barrios que se identificó la estructura de la ciudad con base en el mayor o menor grado de consolidación, como a continuación se describe:

617

I. **Las zonas homogéneas donde la consolidación urbana es mayor al 70% y prevalecen los inmuebles con acceso a la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y donde se concentran las actividades comerciales mezcladas con la vivienda, conforman la ciudad interior.**
II. **Las zonas homogéneas que integran la ciudad exterior presentan cierto grado de consolidación donde predominan predios más pequeños, viviendas en su gran mayoría de autoconstrucción y con un gran índice de hacinamiento. En otras zonas, apenas muestran señales de una traza urbana o subdivisión de predios en las que se ven pocas viviendas inmersas en grandes espacios libres, donde la cobertura de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos es deficiente.**
III. **Las zonas homogéneas que se ubican en la periferia, aún en proceso de crecimiento, donde se identifica una mayor heterogeneidad, con menor presencia de inmuebles dedicados a actividades comerciales y de servicios, y mayor predominancia del uso habitacional en predios más amplios y con mayor cantidad de áreas verdes, donde hace falta la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. En esta zona coexisten áreas agrícolas de gran importancia para la producción de granos y algunas hortalizas, productos que regularmente se comercializan en el mercado municipal y al exterior del municipio.**

Para el caso de la zona rural, aquellas localidades mayores a 1,000 habitantes se consideraron cada una como un barrio rural, tales como Mezcala, Xochipala y Huitziltepec.

ARTÍCULO 9°. La Visión o Imagen Objetivo de EDUARDO NERI se describe mediante el siguiente enunciado:

La imagen objetivo de EDUARDO NERI está orientada a promover un modelo de sostenibilidad, orden urbano y resiliencia ante el cambio climático, abordando sus desafíos más apremiantes con soluciones técnicas y participativas, para enfrentar: el problema de las aguas residuales que contaminan el Arroyo del Platanal, se atenderá la rehabilitación y modernización de la planta de tratamiento; garantizar que las aguas tratadas cumplan con los estándares de calidad, reduciendo el impacto ambiental y protegiendo los recursos hídricos de la ciudad; asegurando la clausura de tiraderos clandestinos y la operación del basurero municipal conforme a la normativa ambiental; implementar un programa integral de gestión de residuos, incluyendo campañas de sensibilización ciudadana, reciclaje y reutilización, para disminuir la generación de desechos.

En lo que se refiere a la expansión urbana desordenada y la división irregular del suelo ejidal serán abordadas mediante un plan maestro de desarrollo urbano, este plan considerará zonificaciones, regulaciones de uso de suelo y políticas que promuevan un crecimiento urbanístico sostenible, evitando la invasión de áreas no aptas para la construcción y garantizando la conservación de áreas verdes. Se revitalizará el
Mercado de la Ciudad al mismo tiempo que se evitarán invasiones al espacio público con comercio. Para la circulación vehicular, se introducirán nuevos métodos de tráfico y movilidad, cuyo enfoque será optimizar la circulación vehicular y la movilidad en general; todo esto resultando en una mejor experiencia de la ciudad y las zonas comerciales.

La capacidad de resiliencia de la ciudad y zonas rurales será fortalecida, se desarrollarán estrategias integrales de adaptación al cambio climático, incluyendo infraestructura resiliente, sistemas de alerta temprana y programas educativos. En respuesta al crecimiento acelerado de la mancha urbana, se establecerán normativas estrictas para el uso y ocupación del territorio, promoviendo densidades adecuadas y evitando la dispersión no planificada.

Con respecto a la salud, se realizarán inversiones en nuevos equipamientos de salud en barrios y colonias, y se revitalizará el Hospital Básico Comunitario, dotándolo de infraestructura moderna, personal capacitado y suficientes insumos médicos. Este enfoque no solo mejorará la calidad de atención, sino que también garantizará la accesibilidad a servicios de salud para todos los ciudadanos.
Esta visión, basada en la sostenibilidad, el orden y la participación ciudadana, transformará a Eduardo Neri en un municipio resiliente, saludable y preparado para enfrentar los retos del futuro.

I. **Potencial en materia de medio ambiente:**
   a. **Alto potencial para la conservación de la biodiversidad, recursos naturales y ecosistemas en la mayoría de su territorio, exceptuando la cabecera municipal localizada en Zumpango del Río al Sur del municipio, la región**

cercana a los poblados de Huitziltepec y Tlanipatla (al este) y la región de Xochipala (al centro).

b. Bajo potencial para la conservación de la biodiversidad, recursos naturales y los ecosistemas en la región noroeste del municipio.

II. Potencial Urbano Rural:

a. Idoneidad del territorio para asentamientos humanos, al sur de Zumpango del Río, cabecera municipal de Eduardo Neri.
b. Alto potencial para asentamientos humanos al norte de Mezcala, limitado por el Río Balsas y al este por la carretera Iguala-Chilpancingo.
c. Mediano potencial para asentamientos humanos en el segundo nodo: Xochipala, conectada con Mezcala y La Venta Vieja.
d. Mediano potencial para asentamientos humanos en el tercer nodo: Huitziltepec, limitado al Oeste por la carretera Cuernavaca-Chilpancingo, y por la carretera de Axaxacualco al Norte y el puente El Zapote al sur.
e. Idoneidad del territorio para asentamientos humanos rurales, al noroeste del municipio, cercana a los poblados de Amatitlán y Carrizalillo por el área de Mazapa donde existe un afluente del Río Balsas.
f. Idoneidad del territorio para asentamientos humanos rurales, en la parte Noreste del municipio, cercano al poblado de Ahuelicán.
g. Idoneidad del territorio para asentamientos humanos rurales, cerca de Tlanipatla y Axaxacualco poblados cercanos a la carretera Cuernavaca-Chilpancingo.

619

III. Potencial sociodemográfico:

a. Alto potencial productivo por la predominancia de grupos etarios en edad productiva.
b. Goza de un significativo bono demográfico, cuya edad mediana es de 14 años.
h. Mayor participación de la mujer en la toma de decisiones, en especial en el ámbito de la educación y de la salud.

IV. Potencial en economía:

a. Alto potencial para actividades agropecuarias en una zona que abarca desde el sur de Xochipala a La Laguna y Tres Cruces, y al Norte hacia la región de Venta Vieja.
b. Mediano potencial para actividades agropecuarias al este de Eduardo Neri cercana al poblado de Huitziltepec, área cercana a la carretera Cuernavaca-Chilpancingo.
c. Alto potencial para la ganadería en el centro y centro este del municipio, en las áreas cercanas a los poblados de Xochipala y Huitziltepec.
d. Mediano potencial para la ganadería en los alrededores de Zumpango del Río y Mezcala a lo largo de una sección de uno de los afluentes del Río Balsas, paralelo a la carretera Chilpancingo – Iguala.

V. Potencial en movilidad:
   a. Reestructuración del sistema de circulación interno de la cabecera municipal para mejorar la accesibilidad a los centros concentradores de servicios y equipamientos.

ARTÍCULO 10°. El Modelo de Ordenamiento Territorial municipal se constituyen por Unidades de Gestión Territorial (UGT), polígonos que delimitan superficies homogéneas que comparten la misma política territorial, derivado del análisis de la aptitud del suelo y de sus características ambientales y/o urbanas respectivamente. Las políticas identificadas en la cabecera municipal fueron las políticas de aprovechamientos urbano, aprovechamiento agrícola, restauración, conservación del patrimonio histórico, conservación ambiental y protección ambiental.

En cada UGT se identifican las zonas homogéneas, unidades territoriales con características homogéneas preponderantes, en donde se aplican tanto políticas como estrategias urbanas, aunado con programas, proyectos, obras y acciones estratégicas, orientados a un desarrollo que transite a la equidad, sustentabilidad y competitividad de los asentamientos humanos del municipio de EDUARDO NERI, Guerrero.

En la Carta de Ordenamiento Territorial o mapa de la zonificación primaria se representan gráficamente las estrategias contenidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, en particular se establecen las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables. En esta carta se identifican las localidades urbanas y rurales, la red de estructura vial primaria y los principales elementos naturales que caracterizan al territorio del municipio.

ARTÍCULO 11°. Estrategias incorporadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024:

I. Estrategia Integral de Saneamiento, Mejoramiento Hidrosanitario Municipal y Recuperación de la Laguna de Huitziltepec, consiste en implementar medidas para reducir la contaminación por aguas residuales sin tratamiento en cuerpos de agua, buscando proteger la salud pública y restaurar la integridad ecológica, visual y olfativa de los ecosistemas acuáticos afectados.
II. Estrategia Integral de Mitigación de Riesgos y Control del Dengue en Áreas Vulnerables, consiste en implementar medidas preventivas y correctivas para garantizar la integridad física y proteger el patrimonio de las personas ante inundaciones y deslaves, así como combatir y prevenir la proliferación del dengue en la población.
III. Estrategia Integral para la Gestión Sostenible de Residuos Sólidos Urbanos, consiste en implementar estrategias integrales para mitigar la contaminación de corrientes de agua, suelo y aire, derivada de residuos sólidos urbanos, reduciendo la presencia de fauna nociva y disminuyendo la incidencia de enfermedades gastrointestinales en la población expuesta

IV. Estrategia Integral para la Conservación y Restauración de la Cuenca y sus Servicios Ecosistémicos, consiste en restaurar y conservar los ecosistemas de bosques de encino y selva baja caducifolia priorizando las zonas de recarga de la cuenca, para proteger y fortalecer los servicios ambientales, la biodiversidad y la captura de carbono, contribuyendo al equilibrio climático del área.

V. Impulsar la capacidad productiva de los terrenos, mitigando la erosión y la degradación de suelos, para revitalizar las actividades agrícolas y pecuarias.

VI. Estrategia para la Reducción de Vulnerabilidad en la Producción Forrajera y Ganadera Extensiva, consiste en implementar estrategias sostenibles y eficientes para disminuir la vulnerabilidad de las actividades productivas, especialmente la producción forrajera y la ganadería extensiva.

VII. Estrategia para la Gestión Sostenible de Terrenos Agrícolas y la regulación de Quemas Agrícolas, consiste en desarrollar e implementar medidas preventivas y de respuesta rápida mitigar la incidencia de incendios en áreas contiguas a zonas rurales y urbanas.

VIII. Estrategia para la Ordenación Territorial y Habitabilidad de Fraccionamientos Municipales, consistente en implementar un plan integral de ordenamiento territorial y urbanismo que promueva la colaboración entre autoridades municipales y fraccionadores, garantice la provisión adecuada de servicios básicos en fraccionamientos autorizados, proteja zonas de riesgo y preserve los recursos públicos municipales, asegurando un desarrollo urbano sostenible y equitativo para todos los habitantes.

IX. Estrategia para la Regularización y Transformación Territorial Municipal, consistente en fortalecer la capacidad y presencia de la autoridad municipal para prevenir y resolver conflictos derivados de fraudes inmobiliarios, asegurando una gestión territorial transparente y participativa que proteja los derechos de los ciudadanos.

X. Estrategia para la Generación de Reserva Territorial para Desarrollo Urbano Apto, consistente en implementar un programa de ordenamiento territorial que prevenga la fragmentación indebida de parcelas agrícolas en zonas inundables y reubique o fortalezca infraestructuralmente los asentamientos en zonas de riesgo por deslizamiento, priorizando la seguridad y bienestar de los grupos vulnerables.

XI. Estrategia para la Mejora de Infraestructura Urbana y Habitabilidad Municipal, consistente en desarrollar e implementar un plan integral de gestión y distribución del agua y saneamiento, que garantice un suministro constante y de calidad, mejore la infraestructura hídrica, reduzca la contaminación y prevenga enfermedades relacionadas con la contaminación del agua, asegurando el bienestar y movilidad segura de los habitantes en todas las estaciones a lo largo del año.

XII. Estrategia para la Gestión del Desarrollo Urbano y el pago de derechos por desarrollo, consistente en promover una planificación urbana e instrumentos que minimizar el incremento inequitativo del valor del suelo y un sistema que pueda transferir la plusvalía generada a proyectos con enfoque social.

XIII. Estrategia para Mejorar Equipamientos y Servicios Urbanos, consistente en fortalecer la calidad y disponibilidad de equipamientos y servicios urbanos en el

621

municipio, para retener y atraer a la población, mejorando la seguridad de los espacios públicos y garantizando una habitabilidad equitativa en todos los barrios.

XIV. Estrategia para la Reducción de la Vulnerabilidad Social y Económica, consistente en reducir la vulnerabilidad social y económica de la población a través de programas de capacitación, apoyo económico y fortalecimiento comunitario.

XV. Estrategia para la Conservación y Mejoramiento de las Localidades Rurales aledañas a las Zonas Mineras, consistente en preservar y fortalecer la identidad y cohesión social de las localidades rurales colindantes, garantizando espacios públicos de calidad, a pesar de la influencia y expansión de las empresas mineras.

XVI. Estrategia para el Fortalecimiento Educativo y Laboral de la Población Afrodescendiente, consistente en incrementar la alfabetización y elevar el nivel de escolaridad de la población indígena y afrodescendiente.

XVII. Estrategia para la Movilidad Urbana Segura y Diversificada, consistente en mejorar la seguridad y funcionalidad del espacio urbano al reorganizar y optimizar las zonas destinadas al arroyo vehicular y al tránsito peatonal, reduciendo la incidencia de accidentes viales y promoviendo una convivencia armónica entre vehículos, peatones y actividades comerciales.

XVIII. Estrategia para mejorar el transporte público y garantizar la inclusión de la población rural, consistente en desarrollar un sistema de transporte público integrado y eficiente que amplíe la cobertura horaria y geográfica, garantizando un acceso equitativo y oportuno para toda la población municipal, incluyendo áreas rurales.

Las Estrategias complementan las determinaciones de la zonificación primaria y de la zonificación secundaria, el Reglamento y las Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI.

622

ARTÍCULO 12°. Las líneas de acción de las Estrategias planteadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024 son:

I. Est01. Estrategia Integral de Saneamiento, Mejoramiento Hidrosanitario Municipal y Recuperación de la Laguna de Huitziltepec:
   1. Evaluación y Diagnóstico.
   2. Extensión y Mantenimiento de Redes.
   3. Planificación y Desarrollo de una Nueva PTAR.
   4. Ampliación y Mantenimiento de la Red de Drenaje.
   5. Control de Descargas.
   6. Recuperación de la Laguna de Huitziltepec.
   7. Infraestructura Pluvial.
   8. Colectores de Aguas Residuales.
   9. Plan Integral de Rehabilitación y Mantenimiento.

II. Est02. Estrategia Integral de Mitigación de Riesgos y Control del Dengue en Áreas Vulnerables:
   1. Desarrollo y Difusión del Atlas de Riesgo Municipal con enfoque de cambio climático.
   2. Plan de reubicación.

3. Campañas de Concientización.
4. Educación y Capacitación.
5. Participación Ciudadana.
6. Fortalecimiento Normativo.
7. Control y Eliminación de Criaderos.
8. Educación y Concientización Pública.
9. Vigilancia y Respuesta Rápida.

III. Est03. Estrategia Integral para la Gestión Sostenible de Residuos Sólidos Urbanos:
1. Evaluación y Estudios Iniciales.
2. Planificación de Sitios de Disposición: Desarrollar el Programa Municipal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos (PMPGIRSU).
3. Políticas Públicas y Regulación.
4. Educación y Concientización.
5. Separación en Origen.

IV. Est04. Estrategia Integral para la Conservación y Restauración de la Cuenca y sus Servicios Ecosistémicos:
1. Elaborar un Diagnóstico detallado.
2. Participación Comunitaria.
3. Acciones de Restauración.
4. Declaración de Áreas Naturales Protegidas.
5. Declaración de Zonas de Recarga Acuífera.
6. Educación y Sensibilización

V. Est05. Estrategia para la Reducción de Vulnerabilidad en la Producción Forrajera y Ganadera Extensiva:
1. Diagnóstico y Evaluación.
2. Mejora de Prácticas Agrícolas.
3. Capacitación y Sensibilización.
4. Diversificación Productiva.
5. Mejora Genética.
6. Uso de Tecnologías de Información.
7. Infraestructura y Equipamiento.
8. Creación/Fomento de Redes de Apoyo.

VI. Est06. Estrategia para la Gestión Sostenible de Terrenos Agrícolas y la regulación de Quemas Agrícolas:
1. Regulación y Monitoreo
2. Educación y Sensibilización
3. Promoción de Técnicas Alternativas
4. Fomento de la Agroecología:
5. Infraestructura y Equipamiento
6. Evaluación y Retroalimentación

VII. Est07. Estrategia para la Ordenación Territorial y Habitabilidad de Fraccionamientos Municipales:
1. Fortalecimiento del Marco de Permisos y Autorizaciones.
2. Supervisión Activa del Territorio.
3. Garantizar Estándares de Habitabilidad.

623

4. Compromiso y Responsabilidad de los fraccionadores.
5. Educación y Comunicación Ciudadana.

VIII. Est08. Estrategia para la Regularización y Transformación Territorial Municipal:
1. Regularización de Zonas Urbanas
2. Atención a Fraccionamientos No Regularizados
3. Acción Contra Fraccionamientos Irregulares
4. Optimización del Presupuesto Municipal
5. Participación Ciudadana y Transparencia
6. Alianzas y Colaboración

IX. Est09. Estrategia para la Generación de Reserva Territorial para Desarrollo Urbano Apto:
1. Identificación y Evaluación de Zonas Aptas
2. Adquisición y Reserva de Territorios
3. Desarrollo de Infraestructura Básica
4. Promoción de Viviendas Asequibles
5. Monitoreo y Evaluación Continua

X. Est10. Estrategia para la Mejora de Infraestructura Urbana y Habitabilidad Municipal:
1. Fortalecimiento de la Infraestructura Hídrica
2. Auditoría y Vigilancia de Fraccionadores
3. Control y Regularización de Fraccionamientos
4. Mejora en la Seguridad Peatonal
5. Rehabilitación y Optimización de Vías Urbanas
6. Participación Ciudadana y Retroalimentación:

XI. Est11. Estrategia para la Gestión del Desarrollo Urbano y el pago de derechos por desarrollo:
1. Generación de instrumentos captura y redistribución.
2. Establecer una base uniforme de intensificación.
3. Establecer un sistema de pago derechos.

XII. Est12. Estrategia para Mejorar Equipamientos y Servicios Urbanos:
1. Alianzas Estratégicas con el Gobierno Estatal.
2. Planificación de Reservas Urbanas.
3. Centros Integradores de Equipamientos.
4. Impulso al Mercado Municipal.
5. Recuperación y Mejora de Espacios Públicos.

XIII. Est13. Estrategia para la Reducción de la Vulnerabilidad Social y Económica:
1. Fomento de la Diversidad Laboral.
2. Capacitación y Formación Continua.
3. Establecimiento de Centros Educativos Diversificados.
4. Promoción del Emprendimiento.
5. Alianzas Estratégicas.

XIV. Est14. Estrategia para la Conservación y Mejoramiento de las Localidades Rurales aledañas a las Zonas Mineras:
1. Promoción de Empleo de Calidad.

2. Control y Supervisión de la Minería.
3. Estudios de Impacto.
4. Participación y Diálogo Comunitario.

XV. Est15. Estrategia para el Fortalecimiento Educativo y Laboral de la Población Afrodescendiente:

1. Censo Comunitario.
2. Programas de Alfabetización y Educación Continua.
3. Fomento del Autoempleo y Emprendimiento.
4. Creación y Fortalecimiento de Fuentes de Empleo.
5. Sensibilización y Promoción Cultural.

XVI. Est16. Estrategia para la Movilidad Urbana Segura y Diversificada:

1. Planificación de Trayectos
2. Rutas de Transporte Seguras:
3. Sensibilización
4. Promoción de Transportes Alternativos
5. Educación y Concienciación
6. Monitoreo y Retroalimentación

XVII. Est17. Estrategia para mejorar el transporte público y garantizar la inclusión de la población rural:

1. Análisis Integral de Rutas Actuales
2. Inclusión de Zonas Rurales
3. Seguridad en las Rutas
4. Diversificación de Medios
5. Promoción y Concienciación:
6. Formación y Capacitación
7. Retroalimentación y Mejora Continua

625

ARTÍCULO 13°. Estrategia de Zonificación Primaria.

La zonificación es la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio, sus aprovechamientos predominantes, así como las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento de los asentamientos humanos existentes. Su objetivo es la ordenación y mejoramiento de los entornos urbanos, de los asentamientos humanos y del territorio municipal, como resultado de un consenso con la participación de la población, basada en criterios objetivos claramente identificados que, en conjunto coadyuvarán para alcanzar la Visión de EDUARDO NERI.
La zonificación primaria es la que determina las áreas que integran y delimitan un centro de población; ésta comprende: las áreas urbanizadas actuales, las áreas urbanizables que incluyen las reservas de crecimiento y las áreas no urbanizables que incluirán las áreas naturales protegidas; complementada por la red de vialidades primarias existente.

I. **Áreas no urbanizables (áreas que no deberán urbanizarse). Se refiere a aquellas zonas del territorio que no están destinadas a la construcción de edificaciones o**

infraestructuras urbanas. Y que suelen ser protegidas por la legislación local o estatal para garantizar la preservación de los recursos naturales, la biodiversidad, el paisaje y la calidad de vida de las personas que habitan en la zona:

a. Áreas no urbanizables valor ambiental. Superficie cubierta por ecosistemas con características ecológicas comunes que fungen como unidad básica de interacción de los organismos vivos entre sí y de éstos con el ambiente:
b. Áreas no urbanizables agropecuario. Superficie donde predominan las actividades económicas que consisten en la reproducción y cría de animales mediante el uso de su vegetación, sea esta natural o inducida; y/o en cultivar especies vegetales para su venta o su consumo en la que el desarrollo de los cultivos depende en parte o totalmente del abastecimiento de agua por medios artificiales proveniente de fuentes permanentes o intermitentes, o depende exclusivamente de las lluvias o de la humedad residual del suelo:
c. Áreas no urbanizables riesgo. Áreas con alta probabilidad de ocurrencia de daños a la sociedad, a los bienes y los servicios ambientales, a la biodiversidad y a los recursos naturales, provocados y considerados por su origen multifactorial, para su atención mediante la gestión integral de riesgos:

II. Áreas urbanizadas. El territorio ocupado ya por los asentamientos humanos cuenta con redes de infraestructura, equipamientos y servicios:
   a. Áreas urbanas. Superficie ocupada por asentamientos humanos cuya población es igual o mayor a 15,000 habitantes.
   b. Áreas semiurbanas. Superficie ocupada por asentamientos humanos cuya población es igual o mayor a 2,500 y menor de 15,000 habitantes.
   c. Áreas rurales. Superficie ocupada por asentamientos humanos cuya población es menor a 2,500 habitantes.

III. Áreas urbanizables. El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano:
   a. Área urbanizable a corto plazo corto plazo (2030). Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión en los próximos 7 años.
   b. Área urbanizable a mediano plazo (2040). Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión en los próximos 17 años.
   c. Área urbanizable a largo plazo (2050). Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión en los próximos 27 años.

IV. Red vial primaria. Vialidades y otras vías de comunicación que conectan y articulan las diferentes partes del municipio.

La zonificación primaria responde al escenario concertado, entre los diversos sectores de la sociedad y el gobierno municipal, siendo congruente con la visión, objetivos y estrategias planteadas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024. Su definición también guarda estricta congruencia con las políticas, estrategias, lineamientos y criterios ecológicos establecidos en las Unidades de Gestión Territorial.

ARTÍCULO 14°. Estrategia de Zonificación Secundaria.

La zonificación secundaria establece la estructura urbana propuesta, así como los usos, reservas y destinos de suelo dentro de las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, estableciendo sus normas técnicas relativas a la compatibilidad, densidad, intensidad y construcción, para ello aplicarán los siguientes principios rectores:

I. En las zonas de aprovechamiento, conservación, restauración y protección (aquellas no urbanizables) se regularán los cambios de uso del suelo, así como su mezcla y actividades, en el entendido que la vocación de estas zonas es de carácter natural.
II. En las zonas que sean determinadas urbanizadas o urbanizables se aplicarán los siguientes principios rectores:
   a. Accesibilidad y equipamiento. La definición de usos del suelo y sus interrelaciones, promoverá consolidar una estructura urbana coherente de corredores urbanos, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.
   b. Uso eficiente del suelo. Se busca maximizar el uso del suelo existente y reducir la expansión urbana no planificada. Esto implica una planificación cuidadosa que incluye densificación urbana, mezcla de usos, uso de espacios verdes y conservación de áreas naturales. Asimismo, evitar la especulación del suelo y fomentar los vacíos urbanos.
   c. Uso Mixto. Se promoverá el uso mixto del suelo, por lo tanto, no deberá establecerse una separación entre los usos de suelo habitacional, comercial, equipamiento urbano, de servicios e incluso industriales, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de la infraestructura instalada mediante la cual se proporcionan los servicios de agua, drenaje, electricidad e incluso las condiciones de movilidad.
   d. Densificación sustentable. Se promoverá y permitirá la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de carga urbana o se afecten las condiciones de vitalidad en la zona, que involucra las condiciones de eficiencia en la prestación de los servicios de agua, drenaje, electricidad y/o la movilidad. Esta intensificación estará sujeta a normas de ocupación del suelo. La zonificación secundaria permite la densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad en términos de capacidad vial y transporte público.
   e. Desarrollo urbano responsable. Los promotores de inmuebles para cualquier uso del suelo, en función de las condiciones donde se ubiquen las áreas a desarrollar, deberán asumir el costo incremental de recibir los servicios básicos de agua, drenaje, electricidad y/o la movilidad, de acuerdo con lo que establece la normatividad aplicable, o el gobierno en función implantará mecanismos para

aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructura y equipamiento que les permita llevar a cabo nuevos desarrollos, incrementar la intensidad de áreas existentes y/o cambios en la mezcla de usos del suelo.

III. Clasificación de usos y destinos del suelo:

A. Áreas no urbanizables (áreas que no deberán urbanizarse):
   a. Áreas no urbanizables valor ambiental:
   1. RES Restauración (Área no urbanizable valor ambiental).
   2. CON Conservación (Área no urbanizable valor ambiental.
   3. PRO Protección (Área no urbanizable valor ambiental).
   4. AV Áreas verdes (Área no urbanizable valor ambiental)

   b. Áreas no urbanizables agropecuario.
   1. APR Aprovechamiento (Área no urbanizable agropecuario).
   2. ZA Zona de amortiguamiento (Área no urbanizable riesgo).
   c. Áreas no urbanizables riesgo:
   1. M-M Minería metálica (oro, plata, bronce, zinc, entre otros metales y piedras preciosas).
   2. M-NM Minería no metálica (Agregados pétreos: arena, grava, tezontle, tepetate, etc.).
   3. ZR Zona de restricción (Área no urbanizable riesgo).
   4. ZR-15 Zona de restricción con pendiente mayor a 15 grados (Área no urbanizable riesgo).

B. Áreas urbanizadas:
   a. En áreas urbanas y suburbanas:
   1. CH Centro Histórico (Habitacional mixto).
   2. CH Inmuebles históricos catalogados por el INAH.
   3. BC Barrio central (Habitacional mixto).
   4. BS Barrio suburbano (Habitacional mixto).
   5. ZA-BS Zona de amortiguamiento urbana (Habitacional mixto).
   6. CB Centro de Barrio (Habitacional mixto).
   7. B-M Barrio mágico (Habitacional mixto).
   8. B-M Inmuebles históricos catalogados por el INAH.
   9. ZP-HM Zona programada (Habitacional mixto) (Habitacional mixto).
   10. C Comercio (Comercio).
   11. CU-A Corredor Urbano de alta intensidad (Comercio).
   12. CU-M Corredor Urbano de media intensidad (Comercio).
   13. CU-B Corredor Urbano de baja intensidad (Comercio).
   14. CB Corredor de Barrio (o Corredor de muy baja intensidad) (Comercio).
   15. UE Usos especiales (Comercio).
   16. EU Equipamiento público (Equipamiento público).

17. ZA-EU Zona de amortiguamiento - Equipamiento urbano (Equipamiento público).
18. EP Espacio público (Espacio público).
19. ZA-EP Zona de amortiguamiento - Espacio Público (Espacio público).
20. INF-L Infraestructura urbana lineal (Espacio público).
21. ZA- INF-A Zona de amortiguamiento - Infraestructura urbana de área (Espacio público).
22. INF-A Infraestructura urbana de área (Espacio público).
23. I Industrial (Industria).

b. Áreas rurales:
1. BR Barrio rural (Habitacional mixto).
2. B-C Barrio campestre (Habitacional mixto).

V. Áreas urbanizables. El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano:

a. Área urbanizable a corto plazo corto plazo (2030):
1. ZE-VIS Zona especial para vivienda de interés social (Habitacional mixto).
2. CP Urbanizable 2030 (CP Área urbanizable corto plazo).

b. Área urbanizable a mediano plazo (2040):
1. MP Urbanizable 2040 (MP Área urbanizable mediano plazo).

c. Área urbanizable a largo plazo (2050):
1. LP Urbanizable 2050 (LP Área urbanizable largo plazo).

La zonificación secundaria comprende la organización de las zonas definidas por usos predominantes y los usos, destinos y aprovechamientos específicos, o la utilización particular del suelo que le son compatibles y condicionados en las distintas zonas del área objeto de ordenación y regulación; la zonificación de usos del suelo es una de las normas más importantes el Plan, debido a que establece las reglas y condiciones de ocupación espacial del territorio de los asentamientos humanos del territorio municipal.

ARTÍCULO 15°. La gestión urbana está integrada por dos elementos: los instrumentos, que permiten operar las estrategias propuestas; y la gobernanza, basada en la construcción de acuerdos entre los actores involucrados en la toma de decisiones relacionada con el ordenamiento territorial en el municipio, para garantizar el buen éxito de las estrategias.

I. Las estrategias propuestas están asociadas a diversos instrumentos que permitirán implementarlas en el territorio municipal, por lo que se atenderá a lo establecido en:
a. Elaboración de los Reglamentos Municipales de Construcción, de Fraccionamientos y de Zonificación.
b. Actualización de la Ley de Ingresos Municipal.
c. En las Zonas de amortiguamiento urbanas se incorporan medidas correctivas y restrictivas en el control del uso del suelo, para mitigar la presencia de riesgos

urbanos en los centros de población, en particular por inundación o por deslizamiento de laderas.

d. En las Zonas de restricción y aquellas con pendiente mayor a 15 grados solamente permiten su utilización como áreas verdes o áreas de valor ambiental, para silvicultura y usos forestales.
e. Incrementar e incentivar Áreas Destinadas Voluntariamente a la Conservación (ADVC) dentro de la poligonal de Centro de Población.
f. Implementación del Incentivos fiscales y descuentos en el costo de las autorizaciones municipales para los proyectos de vivienda con uso mixtos que ocupe predios baldíos ubicados en el Centro histórico, barrio central o barrio suburbano.
g. Implementación del Programa de regularización del pago del impuesto predial atrasado, aquellos inmuebles baldíos o subutilizados (menos del 15% de su superficie construida y techada).
h. Implementación del Programa de actualización catastral para identificar las construcciones no manifestadas y actualizar en su defecto el avalúo del inmueble y en consecuencia el impuesto predial correspondiente; así como para ampliar la base recaudatoria, incorporando a los inmuebles que no se encuentran registrados en el Catastro Municipal.
i. Aplicación del instrumento denominado Pago por desincentivar la especulación y la proliferación de fraccionamientos irregulares en áreas no urbanizables.

j. Incorporación de medidas correctivas y restrictivas en el control del uso del suelo:
    1. Aplicación del instrumento denominado Pago por Desarrollo Atrasado para desincentivar la especulación y la proliferación de suelo subutilizado o baldío.
    2. Aplicación del instrumento denominado Pago por Desarrollo Adelantado para 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.
    3. Implementación del instrumento denominado Zonificación Incentivada para promover el desarrollo de proyectos integrales con usos habitacionales mezclados con usos comerciales y de servicios (habitacional mixto).
    4. Implementación del instrumento denominado Venta de Derechos de Edificabilidad para incrementar la intensidad de ocupación del suelo, permitiendo el incremento de m2 de construcción, de números de niveles y alturas en las zonas en proceso de consolidación.
    5. Implementación del instrumento orientado a la Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo urbano, busca que el suelo ejidal o propiedad social se incorpore al suelo urbano mediante un procedimiento legal y registrado, que la certeza legal sea el mecanismo dominante de todo proceso de incorporación del suelo ejidal al suelo para desarrollo, de conformidad con lo señalado en los artículos 87, 88 y 89 de la Ley Agraria.

k. Implementación de Zonas de restricción:

1. En las Zonas de restricción y aquellas con pendiente mayor a 15 grados solamente permiten su utilización como áreas verdes o áreas de valor ambiental, para silvicultura y usos forestales.

II. Los mecanismos de seguimiento (Gobernanza) establecen los medios que aseguran el cumplimiento de las acciones contempladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, así como los elementos de participación social y comunitaria necesarios para lograr la imagen objetivo y las estrategias establecidas dentro del Plan.

1. Participación en la Comisión de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación de la Zona Metropolitana de Chilpancingo – Eduardo Neri, donde el municipio de EDUARDO NERI podrá participar debido a su ubicación dentro del área de influencia de dicha zona metropolitana.
2. Operación continua del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV) ya instalado en el año 2023, órganos auxiliares deliberativos, como el Comité Técnico Ciudadano, con representación de los sectores social, privado, académico y gubernamental.
3. Instalación y operación del Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental (OMDUGA), herramienta orientada al estudio, investigación, organización y difusión de información y conocimientos sobre los problemas socio-espaciales del municipio y sobre los nuevos modelos de políticas Urbanizadas y regionales y de gestión pública prevalecientes en Guerrero, encargada de proveer información oficial actualizada al Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano.
4. Instalación y operación de la Agencia de Desarrollo, órgano auxiliar deliberativo con representación de los sectores social, privado, académico y gubernamental.
5. Integración del Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU), plataforma municipal de información a cargo del Ayuntamiento, cuyo objeto es organizar, actualizar y difundir la información e indicadores territorial y el desarrollo urbano. Éste estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.
6. Instalación y operación del Consejo Consultivo Municipal de Turismo (CCMT), cuyo objeto es formular y proponer de manera colegiada las estrategias y acciones de la Administración Pública Municipal para lograr el desarrollo integral y el buen desempeño de la actividad turística en el municipio.
7. Instalación y operación de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables (CADROC).
8. Instalación y operación del Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables (CTDROC).
9. Operación del Comité de Obras Públicas y sus Servicios (COPS), órgano auxiliar que evalúa y en su caso aprueba los anteproyectos y proyectos ejecutivos de las obras públicas o servicios relacionados con las mismas que se pretendan ejecutar por la administración pública (por el personal adscrito

631

al Ayuntamiento) o mediante un tercero (previa licitación o asignación directa conforme a la normatividad vigente en la materia).

10. Instalación y operación del Consejo Consultivo Municipal de Protección del Patrimonio Cultural y Natural (CCMPPCN).

Como principio de ordenamiento territorial, el reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano es una de las oportunidades para mantener en buen estado y funcionamiento a la ciudad. En el municipio de EDUARDO NERI, se transitará hacia la utilización de los instrumentos con la finalidad de reconstruir la infraestructura urbana y reinventar la ciudad.

Los instrumentos de financiamiento se podrán aplicar de forma diferenciada a los niveles de ingresos de la población y a las condiciones del territorio; requieren socialización y consensos ciudadanos con antelación a su puesta en marcha, así como una vinculación a los proyectos de intervención territorial, urbana y sectorial; podrán actualizarse de forma periódica, con la finalidad de precisar y detallar cada vez de mejor forma su aplicación.

ARTÍCULO 16°. El cumplimiento de los fines y el objetivo general del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, se instrumentará de conformidad a los principios de política pública para el Desarrollo Urbano señalados en el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el artículo 5 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, ya mencionados en el Considerando Séptimo del presente Acuerdo. Los instrumentos sirven para la administración del Plan y en su caso para la actualización del Plan, en conjunción con el Reglamento y las Normas Complementarias.

El objetivo general del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, consiste en establecer, mediante el PMDU de Eduardo Neri, las herramientas que configuren el desarrollo territorial, urbano y rural del municipio para lograr la modernización integral de la infraestructura urbana y rural con el propósito de erradicar las desigualdades existentes en la cobertura y calidad de los servicios. Asimismo, abarcar y lograr la interconexión completa de todas las localidades, garantizando acceso universal a servicios infraestructurales esenciales. Simultáneamente priorizar la descentralización y distribución equitativa de equipamientos tanto en zonas urbanas como rurales, promoviendo una reducción en desplazamientos y evitando la marginación de áreas periféricas. Adicionalmente, se impulsará la revitalización y creación de espacios públicos que no solo cumplan criterios estéticos, sino también funcionales y sociales, diseñados para fortalecer la cohesión comunitaria y la recreación. En el ámbito medioambiental, el desarrollo se regirá bajo prácticas y políticas sostenibles alineadas a estándares internacionales, enfatizando la adopción de tecnologías limpias, una gestión eficaz de recursos y la conservación de ecosistemas. En su conjunto, el objetivo se orienta hacia un desarrollo equilibrado, que combina avances infraestructurales con responsabilidad ecológica y cohesión social.

ARTÍCULO 17°. Para lograr los objetivos establecidos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024; se realizará la Administración del Plan con los procedimientos para instrumentar, aplicar y promover que cumpla con sus fines; la Administración y Operación del Plan se llevará a cabo por la Dirección de Desarrollo Urbano, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de EDUARDO NERI, el Comité Técnico Ciudadano del Consejo y la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.

Es a través de la administración urbana que la estructura de orden público municipal, establecida bajo un marco de actuación programática institucional, podrá operar, controlar y regular las actividades que inciden en el medio urbano y que contempla la emisión de las resoluciones administrativas de las acciones urbanas de fusión, división, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, en sus distintas variables de modificación o regularización; así como en materia de regulación de usos y destinos del suelo, las constancias de zonificación y las licencias de uso de suelo y de destino; así como respecto a las acciones e inversiones que tienen por objeto la proyección, construcción, ampliación, rehabilitación, organización, operación, conservación, mejoramiento y mantenimiento de la estructura urbana a través de la obra pública o privada.
En particular, es la constancia de zonificación la resolución administrativa por medio de la cual la autoridad municipal encargada de la administración del programa de desarrollo urbano hará constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados, así como la reglamentación complementaria que tiene asignada un predio determinado, a solicitud de su propietario.

633

I. **La Factibilidad de Uso de Suelo**
II. **La Constancia de Uso de Suelo**
III. **La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos**
IV. **La Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana,**
V. **Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo**
VI. **Dictamen de Impacto Urbano**
VII. **Fusión**
VIII. **Subdivisión**

Los Usos condicionados, señalados en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo como usos condicionados requerirán de presentar los siguientes estudios complementarios, 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. Los tipos de estudio son:

a. **Estudio de impacto vial y urbano (EIVU)**
b. **Estudio de impacto ambiental (EIA)**
c. **Estudio de riesgos y mitigación (ERM)**

La cartografía relativa a la zonificación señala la red de vialidades primarias que se compone por la estructura vial primaria existente en los asentamientos humanos, centros

de población y sus áreas de crecimiento, así como por las obras de cabecera cuyo diseño y construcción, como parte de una retícula que debe facilitar la conectividad entre los espacios públicos y equipamientos urbanos de mayor jerarquía, la movilidad urbana, la accesibilidad universal y el desarrollo de la infraestructura urbana.

ARTÍCULO 18°. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, Reglamento y Normas Complementarias, aplicarán para el sector público, sector privado y a las propiedades en cualquiera que sea su régimen jurídico.

ARTÍCULO 19°. Los notarios y fedatarios públicos podrán autorizar el instrumento público de actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, efectuando la comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones y licencias que el municipio expida en relación con la disposición de áreas o predios de conformidad con lo establecido en el Plan, obteniendo de la Dirección de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI la Constancia Cumplimiento de la Normatividad Urbana; dando cumplimiento al Artículo 112 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y Artículo 182 de la Ley Estatal Número 790.

ARTÍCULO 20°. Se plantean Proyectos, obras y acciones estratégicos como respuesta a los objetivos, políticas y estrategias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, en el ámbito del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

De los Proyectos, obras y acciones estratégicos se integra la Cartera de Proyectos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el logro de los objetivos, estrategias y líneas de acción del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, por lo que se requiere de la concurrencia de las administraciones públicas Federal, Estatal y Municipal, participando en la promoción y ejecución de los Proyectos Estratégicos, que se deben ejecutar en los horizontes de planeación y prioridades que se integran en el documento en extenso del Plan:

I. Proyectos, obras y acciones estratégicos:
   a. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia integral de saneamiento, mejoramiento hidrosanitario municipal y recuperación de la laguna de Huitziltepec:
   1. Rehabilitación de la planta de tratamiento de aguas residuales.
   2. Programa de restauración ecológica en ecosistemas acuáticos altamente contaminados.
   b. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia integral de mitigación de riesgos y control del dengue en áreas vulnerables:

   1. Programa de vigilancia y control de los desechos de edificabilidad en zonas de amortiguamiento urbanas y en zonas de alto riesgo.

   2. Programa de reubicación en áreas o predios aptos para el desarrollo urbano de la población asentada en zonas de alto riesgo, derechos de vía y zonas de restricción.

c. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia integral para la gestión sostenible de residuos sólidos urbanos:

1. Construcción de relleno sanitario municipal en coordinación con el municipio de Chilpancingo y Tixtla de guerrero.
2. Elaboración del Plan municipal de manejo sustentable de residuos sólidos.

d. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia integral para la conservación y restauración de la cuenca y sus servicios ecosistémicos:

1. Programa de vigilancia continua en el ámbito rural.

e. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la reducción de vulnerabilidad en la producción forrajera y ganadera extensiva:

1. Programa de gestión del pastoreo equilibrando la presencia espacial y temporal del ganado.

f. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la gestión sostenible de terreno agrícolas y la regulación de quemas agrícolas:

1. Programa de control y de otorgamiento de crédito para la implementación de nuevas tecnologías agrícolas.

635

g. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la ordenación territorial y habitabilidad de fraccionamientos municipales:

1. Programa de vigilancia continua en el ámbito rural.
2. Proyecto de armonización de la normatividad municipal en materia de desarrollo urbano.

h. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la estrategia para la regulación y transformación territorial municipal:

1. Programa de fortalecimiento de la gobernanza municipal
2. Programa de regularización de construcciones que no cuenten con las autorizaciones respectivas.
3. Programa de regularización de comercios y servicios que no cuenten con las autorizaciones respectivas.
4. Programa de recuperación del espacio público (liberación de la vía pública ocupada por comercios o servicios ambulantes fijos).
5. Programa de recuperación de áreas de donación destinadas a áreas verdes o equipamiento.
6. Programa de habilitación de obras de urbanización no ejecutadas por los propietarios de los fraccionamientos autorizados.

i. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la generación de reserva territorial para desarrollo urbano apto:}}

1. Programa de vigilancia continua en el ámbito urbano en coordinación con los D.R.O.S.

j. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la mejora de infraestructura urbana y habitabilidad municipal:

1. Programa de dotación de servicios básicos programa de construcción de infraestructura urbana.

k. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la gestión del desarrollo urbano y el pago de derechos por desarrollo:

1. Programa de fortalecimiento de la gestión municipal a través del catastro multifinalitario.
2. Programa de construcción y mejoramiento de vivienda de interés social en el centro histórico, barrio central o barrio suburbano.
3. Programa de regulación del pago del impuesto predial atrasado.
4. Programa de actualización catastral para ampliar la base recaudatoria.

l. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para mejorar equipamientos y servicios urbanos:

1. Programa para la optimización del sistema de asentamientos para mejorar la prestación de los servicios de salud, educación y abasto:

   a. Subprograma de construcción de equipamiento urbano que brinde servicios de salud.
   b. Subprograma de construcción de equipamiento urbano que brinde servicios de asistencia social.
   c. Subprograma de mejoramiento de la vivienda para mejorar la calidad y espacios de la misma.
   d. Subprograma de introducción de los servicios básicos de la vivienda.
   e. Subprograma de construcción de equipamiento urbano que brinde servicios educativos.

   f. Subprograma de construcción de equipamiento urbano recreativo, deportivo y cultural.
   g. Subprograma de construcción de equipamiento de seguridad alimentaria.
   h. Subprograma de construcción de carreteras bajo administración municipal.
   i. Construcción de un mercado municipal.
   j. Construcción de un embarcadero en Mezcala.

m. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la reducción de la vulnerabilidad social y económica:

1. Programa salud y bienestar.

n. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la estrategia para la conservación y mejoramiento de las localidades rurales aledañas a las zonas mineras:

1. Programa de regularización de las actividades relacionadas con la minería.
2. Programa de monitoreo de la calidad de agua de los cuerpos de agua, de la composición del suelo y de la calidad de aire en el entorno de las zonas destinadas a la actividad minera.

o. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para el fortalecimiento educativo y laboral de la población afrodescendiente:

1. Programa de empleo temporal.
2. Programa de apoyos económicas o incentivos fiscales a las unidades económicas (comercios y servicios).
3. Programa de becas para la incorporación de los niños y adolescentes.
4. Programa de alfabetización de la población joven, adulta y adulta mayor.
5. Adquisición de reserva territorial para la construcción de vivienda económica.

p. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para la movilidad urbana segura y diversificada:

637

1. Programa de supervisión y vigilancia del control de la velocidad.
2. Programa de educación y seguridad vial.
3. Programa de liberación de la vía pública.
4. Programa de señalética vial.
5. Programa "conduce sin alcohol".
6. Sistema de información y seguimiento de la seguridad vial a nivel municipal.

q. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Estrategia para mejorar el transporte público y garantizar la inclusión de la población rural:

1. Programa de construcción de carreteras bajo administración municipal.

II. Proyectos, obras y acciones estratégicos a escala de cabecera municipal:

a. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la colonia Sagrado Corazón de Jesús:

1. Construcción de puente o paso peatonal en Boulevard sentimientos de la nación, (a la altura de la básculas o 24 horas, donde termina el viaducto elevado.
2. Mejoramiento de la red de drenaje.
3. Mejoramiento del alumbrado público.

4. Mejoramiento del transporte.
5. Mejoramiento de la red de agua potable.
6. Pavimentación de calles.

b. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la colonia Virgen de Juquila:

1. Pavimentación de calles.
2. Mejoramiento de alumbrado público.
3. Mejoramiento de red de drenaje.
4. Mejoramiento de red de agua potable.
5. Mejoramiento de la red de energía eléctrica.

c. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la colonia San José:

1. Pavimentación de calles.
2. Mejoramiento de red de agua potable.
3. Construcción o mejoramiento de cancha deportiva.

d. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la colonia Zompanci:

1. Pavimentación de calles.
2. Mejoramiento de red de agua potable.
3. Mejoramiento de red de drenaje.
4. Mejoramiento de alumbrado público.
5. Construcción o mejoramiento de cancha deportiva.

e. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la colonia Jardín del Sur:

1. Mejoramiento de transporte público.
2. Mejoramiento del alumbrado público.

f. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Colonia Santa María:

1. Mejoramiento de alumbrado público.
2. Mejoramiento de red de drenaje.
3. Ampliación de la red eléctrica.

g. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Colonia San Juan Diego:

1. Mejoramiento de alumbrado público.
2. Mejoramiento de red de drenaje.
3. Ampliación de la red eléctrica.

h. **Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Colonia El Puente:**

1. **Mejoramiento de alumbrado público.**
2. **Mejoramiento de red de agua potable.**
3. **Pavimentación de calles.**

i. **Proyectos, obras y acciones estratégicos del Barrio La Guadalupe:**

1. **Pavimentación de calles.**

h. **Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Colonia La Esperanza:**

1. **Mejoramiento de red de agua potable.**
2. **Mejoramiento de transporte público.**
3. **Mejoramiento de red de drenaje.**

i. **Proyectos, obras y acciones estratégicos de la colonia Tejería:**

1. **Mejoramiento de alumbrado público.**
2. **Mejoramiento de red de agua potable.**
3. **Mejoramiento de la red de drenaje.**

j. **Proyectos, obras y acciones estratégicos del Fraccionamiento Las Naciones:**

1. **Mejoramiento de red de agua potable.**
2. **Mejoramiento del transporte público.**
3. **Mejoramiento del alumbrado público.**
4. **Pavimentación de calles.**

k. **Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Colonia PRI:**

1. **Mejoramiento de red de agua potable.**
2. **Mejoramiento de alumbrado público.**
3. **Pavimentación de calles.**

l. **Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Colonia Tulipanes:**

1. **Mejoramiento de la red de agua potable.**
2. **Mejoramiento del alumbrado público.**

m. **Proyectos, obras y acciones estratégicos del Barrio de Santo Tomas:**

639

1. Pavimentación de calles.
2. Mejoramiento de red de agua potable.
3. Mejoramiento de alumbrado público.

n. Proyectos, obras y acciones estratégicos de la Colonia Buena Vista:

1. Pavimentación de calles.
2. Mejoramiento de red de agua potable.
3. Mejoramiento de alumbrado público.

III. Proyectos, obras y acciones estratégicos a escala de cabecera de localidad urbana o rural:

a. Proyectos, obras y acciones estratégicos de Xochipala:

1. Pavimentación calle Ignacio Manuel Altamirano.
2. Pavimentación calle Morelos.
3. Pavimentación acceso a la localidad.
4. Instalación de gasolinería.
5. Desazolve de cárcamos de aguas residuales.
6. Instalación de red de agua potable en la colonia Virgen de Guadalupe (Pico de Oro).

a. Proyectos, obras y acciones estratégicos de Huitziltepec:

1. Mantenimiento a planta de tratamiento de aguas residuales.
2. Equipamiento educativo.
3. Instalación de red de agua potable en el acceso a la localidad.
4. Pavimentación de la salida a la autopista del sol (calle Benito Juárez).
5. Pavimentación calle Benito Juárez (oriente).
6. Construcción de centro recreativo en barrio San José.
7. Pavimentación calle Colón (norte).
8. Construcción de parque, barrio San Nicolás.
9. Construcción de centro comunitario para niños (barrio San Nicolás).
10. Construcción de Centro comunitario para mujeres (barrio San Sebastián).
11. Construcción de mercado (barrio San Sebastián).

b. Proyectos, obras y acciones estratégicos de Mezcala:

1. Habilitación de espacio para Feria del Elote (Barrio San Sebastián).
2. Mejoramiento de alumbrado público (sobre el puente de acceso a la localidad en la calle Guerrero; colonia Loma Bonita; colonia San Cristóbal, Col. Vicente Guerrero; Col. SEDATU).
3. Mejoramiento de la red de drenaje (poniente de la localidad, al sur de la calle Agustín Melgar; Col. Vicente Guerrero).

4. Construcción de embarcadero con fines turísticos (al final de la calle José Martínez, para 50 lanchas), con áreas verdes y área de consumo de alimentos preparados (palapas).
5. Construcción de estanques para cría, engorda y pesca (cerca del río Mezcala).
6. Construcción de mercado.
7. Pavimentación de calles (colonia San Cristóbal, Col. Vicente Guerrero, Col. SEDATU).
8. Central de transporte público.
9. Más áreas vedes (Col. Vicente Guerrero).

c. Proyectos, obras y acciones estratégicos de Mazapa:

1. Evitar el desbordamiento del río.
2. Ampliación de la red eléctrica.
3. Mejoramiento del alumbrado público.
4. Mejoramiento de la red de agua potable.
5. Mejoramiento de la red de drenaje.

d. Proyectos, obras y acciones estratégicos de Ameyaltepec:

1. Pavimentación de calles.

2. Mejoramiento de la red de agua potable.
3. Mejoramiento de la red de drenaje.
4. Mejoramiento del alumbrado público.
5. Mejoramiento de la carretera de acceso.
6. Construcción de planta de tratamiento de aguas residuales.
7. Mejoramiento del centro de salud.
8. Construcción de centro recreativo.
9. Mejoramiento de la recolección de residuos sólidos.

IV. Proyectos, obras y acciones estratégicos a escala de cabecera de localidad urbana o rural:

a. Mejoramiento del alumbrado público:

1. Construcción de centro de salud.

b. Mejoramiento de la red de agua potable:

1. Construcción de mercado.

c. Pavimentación de calles:

1. Construcción de central de autobuses.

d. Mejoramiento de la red de drenaje:

1. Construcción de parque recreativo.

e. Rehabilitación de la planta de tratamiento de aguas residuales:

1. Reordenamiento vial.

f. Disposición adecuada de residuos sólidos:

1. Conservación de las áreas verdes urbanas, barrancas y forestales.

g. Control de los asentamientos irregulares:

1. Mejoramiento de espacios públicos.

h. Vivero municipal:

1. Recuperación de espacios verde.

i. Reforestación urbana.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. Este Acuerdo toda vez de ser aprobado en sesión de Cabildo, firmado en todas sus partes, deberá ser enviado de manera impresa y digitalizada a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Gobierno del Estado, para proceder a su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO SEGUNDO. Para los efectos de Ley, obligatoriedad y vigilancia de la presente formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024, este deberá ser inscrito en la Dirección General del Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola en el Estado de Guerrero, en la Sección de Planes de Desarrollo Urbano y Declaratorias de Reserva de Suelo del Distrito Correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO CUARTO. Se derogan todas las disposiciones jurídicas que se opongan al presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de EDUARDO NERI, Guerrero 2024.

Dado en la Sala de Cabildo, Recinto Oficial designado por el H. Ayuntamiento Constitucional de EDUARDO NERI, Guerrero, a los 31 días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

Q.B.P. Sara Salinas Bravo.
Presidenta Municipal Constitucional de Eduardo Neri.
Rúbrica.

C.P. José Luis Rendón Castañón.
Síndico Procurador.
Rúbrica.

C.P. Jorge Antonio Salgado Martínez.
Secretario General.
Rúbrica.

Lic. Felipe Alvear Adame.
Regidor de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Deporte.
Rúbrica.

Moisés Hernández Torres.
Regidor de Derecho de las Niñas, Niños y Adolescentes.
Rúbrica.

C.P. Lorenzo Sánchez Reyna.
Regidor de Medio Ambiente y Recursos Naturales, de Comercio y Abasto Popular.
Rúbrica.

643

B. Tania Lizzeth Martínez Alonso.
Regidora de Desarrollo Rural y Asistencia Social.
Rúbrica.

OD. Diana Alejandra Encarnación Anzurez.
Regidora de Salud y Juventud.
Rúbrica.

C. Norma Alarcón Bárcenas.
Regidora de Cultura Recreación, Espectáculos y Equidad de Género.
Rúbrica.

PERIÓDICO OFICIAL
DEL GOBIERNO DEL ESTADO

TARIFAS

Inserciones

POR UNA PUBLICACIÓN
PALABRA O CIFRA.....$ 3.26

POR DOS PUBLICACIONES
PALABRA O CIFRA.....$ 5.43

POR TRES PUBLICACIONES
PALABRA O CIFRA.....$ 7.60

Precio del Ejemplar

DEL DÍA .....$ 24.97

ATRASADOS.....$ 38.00

Suscripción en el Interior del País

SEIS MESES.....$ 543.94

UN AÑO..... $ 1,167.13

Dirección General del Periódico Oficial

Recinto de las Oficinas del Poder Ejecutivo del Estado
Edificio Montaña 2° Piso, Boulevard René Juárez Cisneros No. 62
Colonia Ciudad de los Servicios, C.P. 39074
Chilpancingo de los Bravo, Guerrero

https://periodicooficial.guerrero.gob.mx/

DIRECTORIO

Mtra. Evelyn Cecia Salgado Pineda
Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero

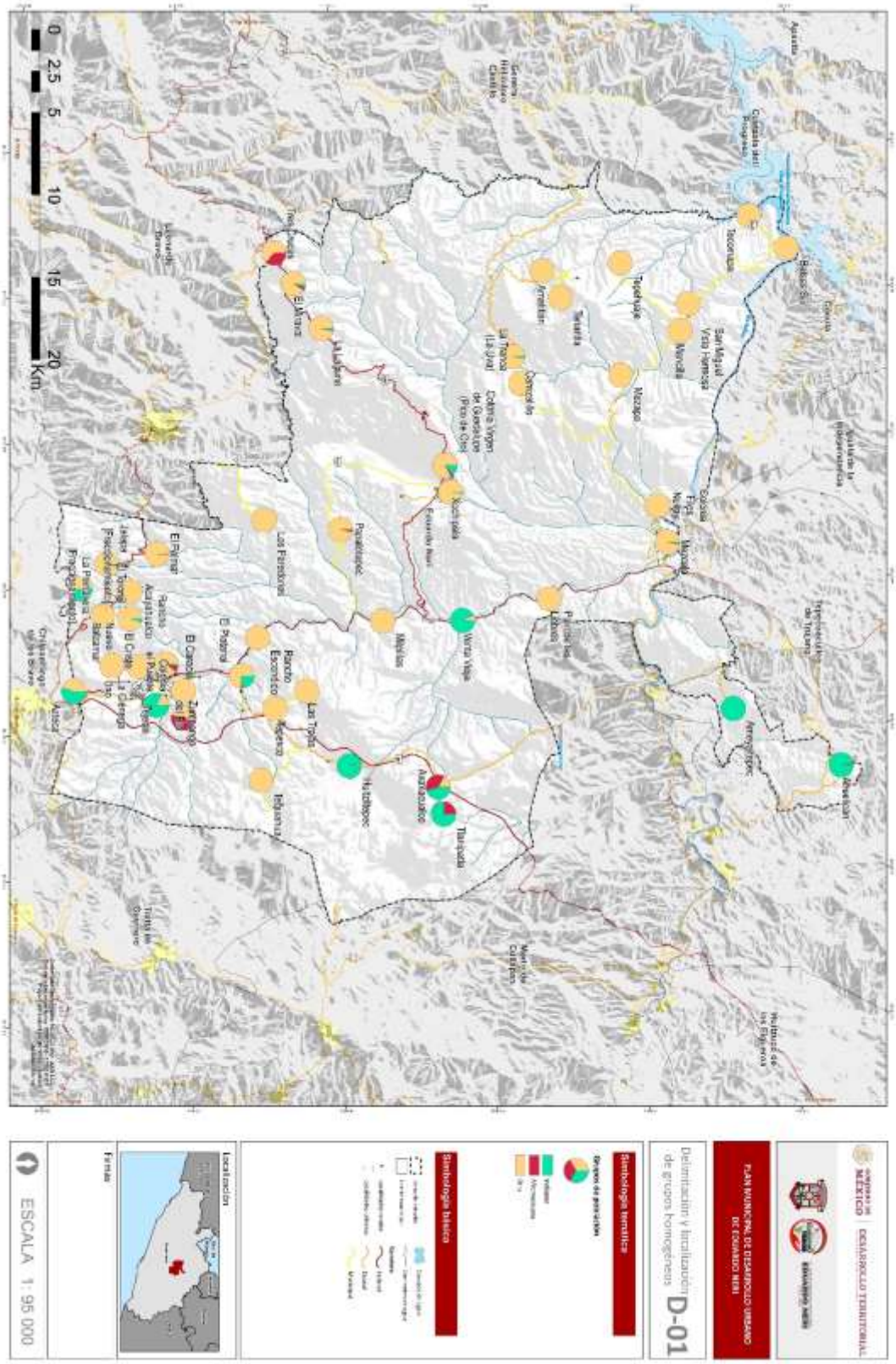
Dra. Anacleta López Vega
Encargada de Despacho de la Secretaría General de Gobierno

Subsecretaria de Gobierno, Asuntos Jurídicos y Derechos Humanos

Lic. Pedro Borja Albino
Director General del Periódico Oficial

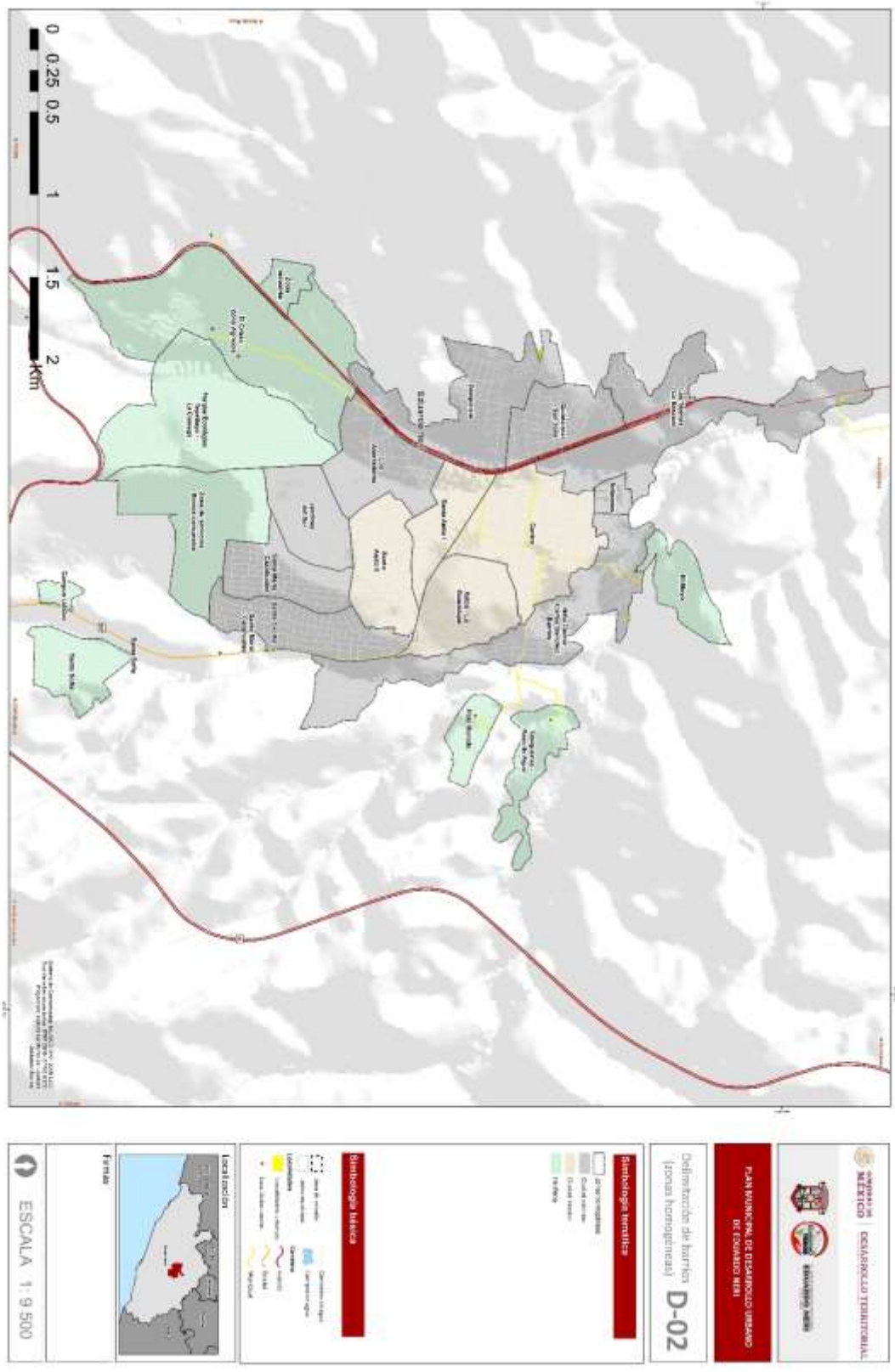
Diagnóstico: Grupos Homogéneos

646


0 2.5 5 10 15 20 km
Delimitación y localización de grupos homogéneos
D-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Fuente
ESCALA 1: 95 000

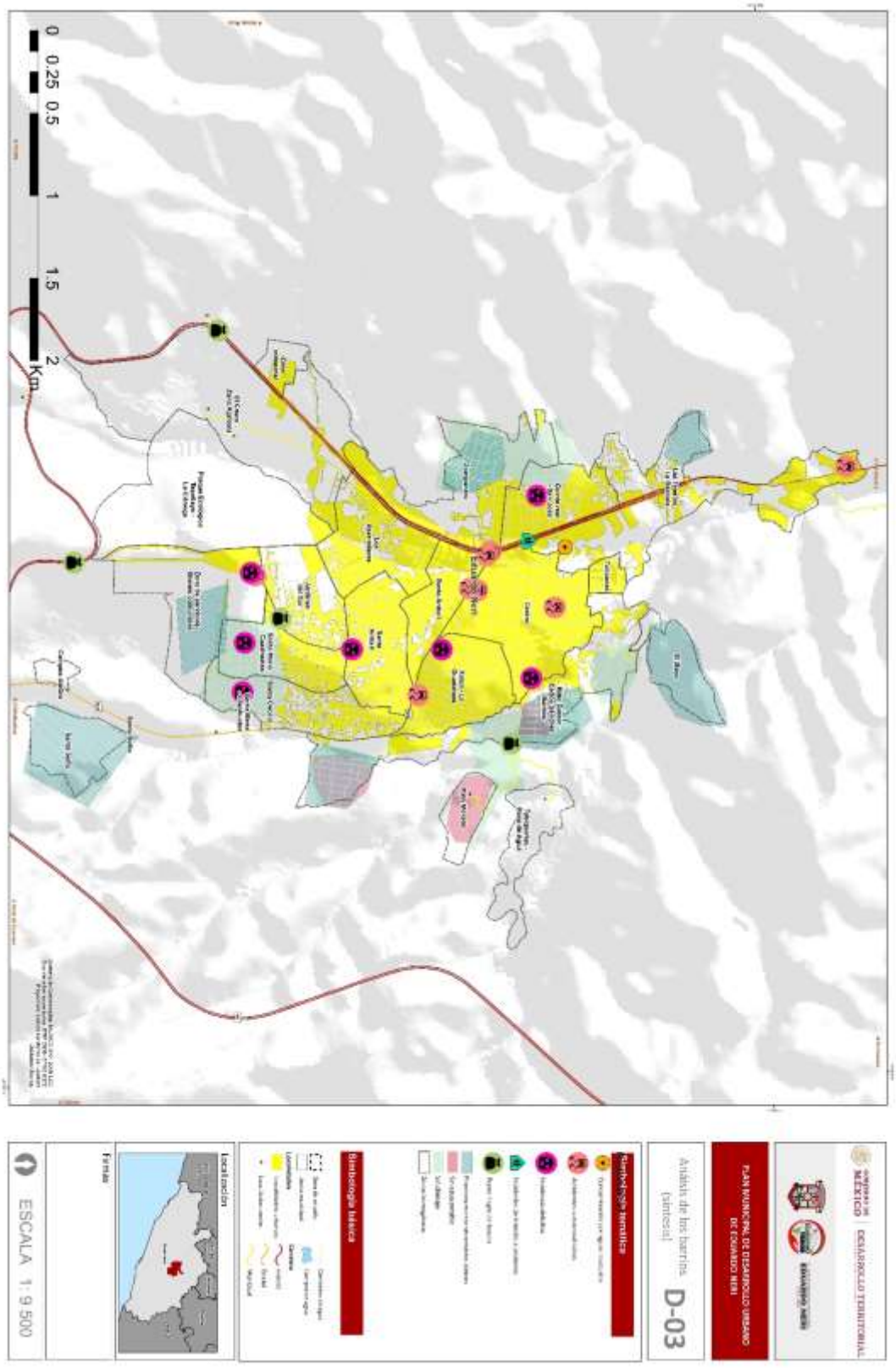
Diagnóstico: Delimitación de Barrios

648


0 0.25 0.5 1 1.5 2 km
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Delimitación de barrios (zonas homogéneas) D-02
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1:9 500

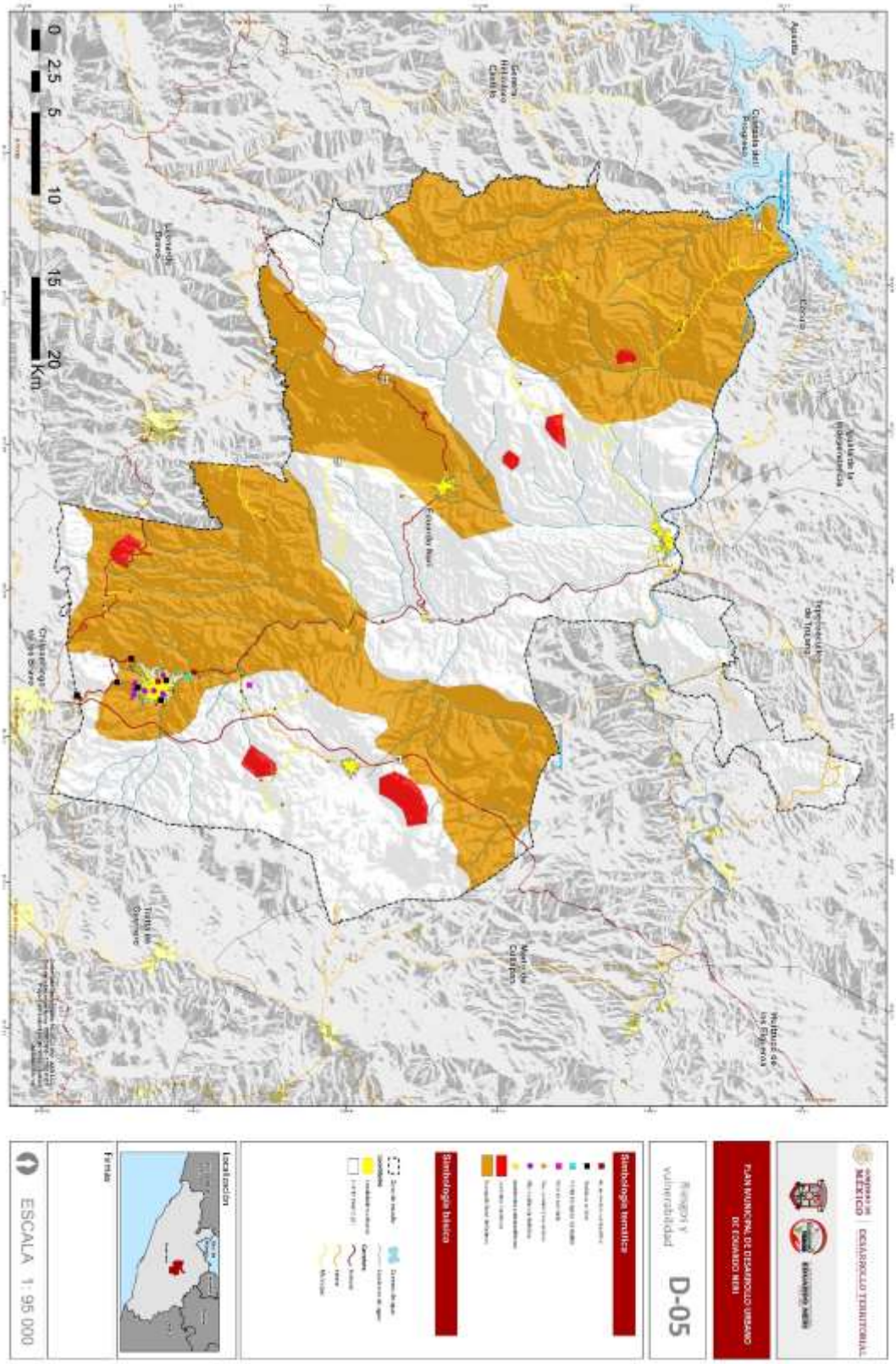
Diagnóstico: Análisis de los Barrios

650


0 0.25 0.5 1 1.5 2 Km.
Estado de Mexico
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE COAHUAYO NERI
Análisis de los barrios (síntesis)
D-03
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firma
ESCALA 1: 9 500

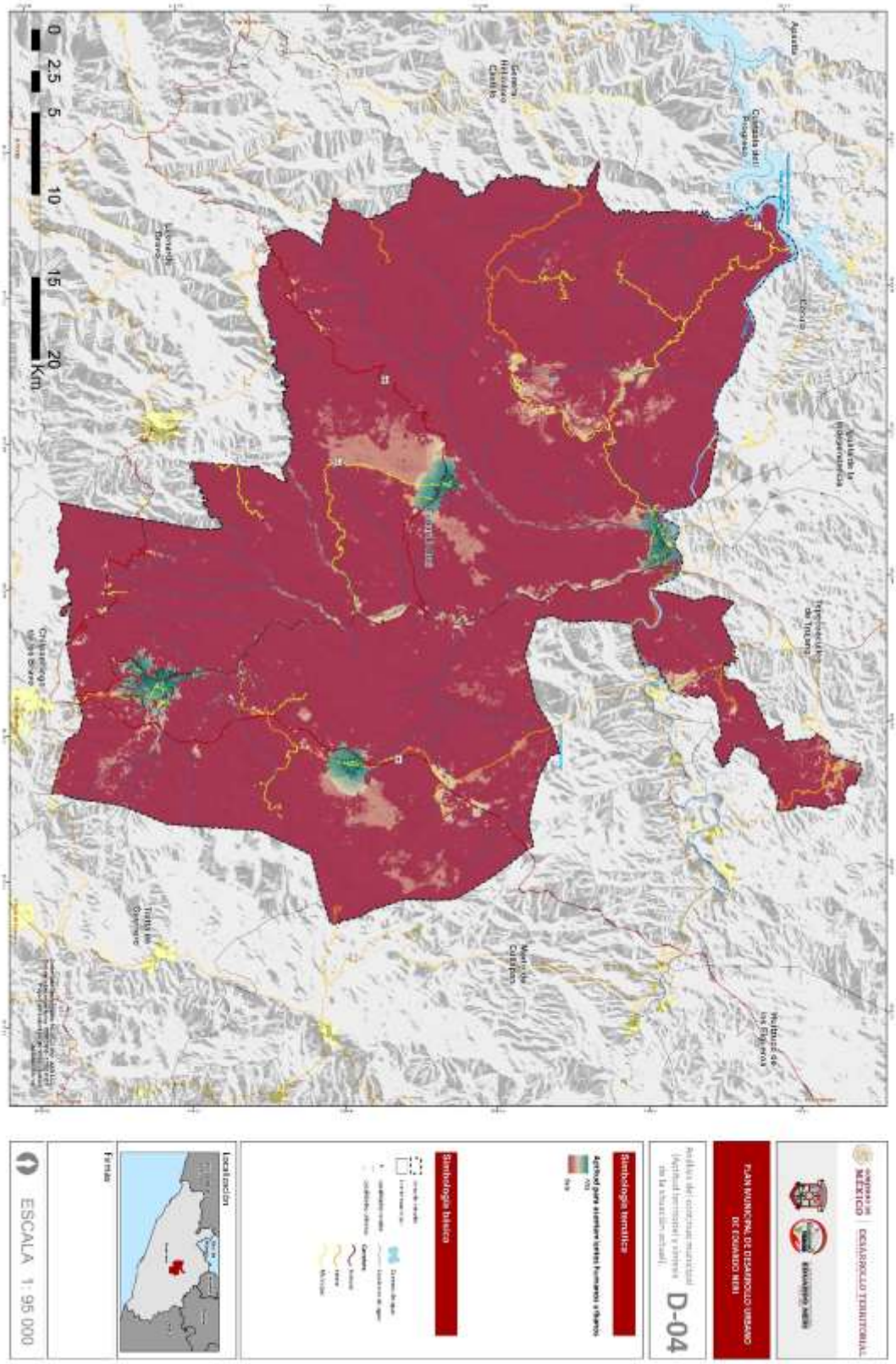
Diagnóstico: Riesgos y Vulnerabilidad

652


0 2.5 5 10 15 20
km
Simbología básica
Simbología temática
Riesgos y vulnerabilidad
D-05
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
DESARROLLO TERRITORIAL
Localización
Fuente
ESCALA 1: 95 000

Diagnóstico: Aptitud Territorial Síntesis

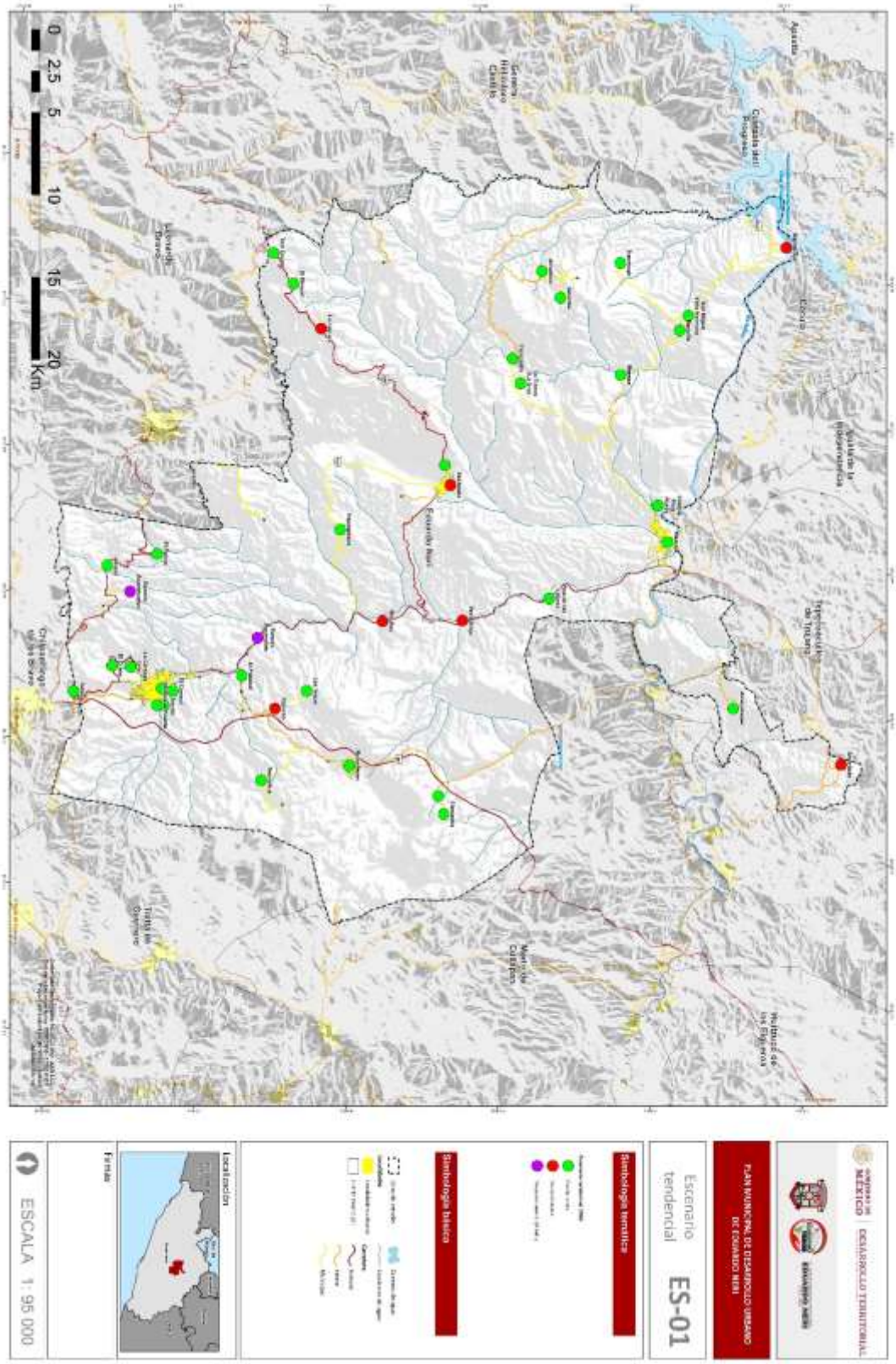
654


0 2.5 5 10 15 20 Km
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ZUMPANGO DEL RÍO
D-04
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firma
ESCALA 1: 95 000

655

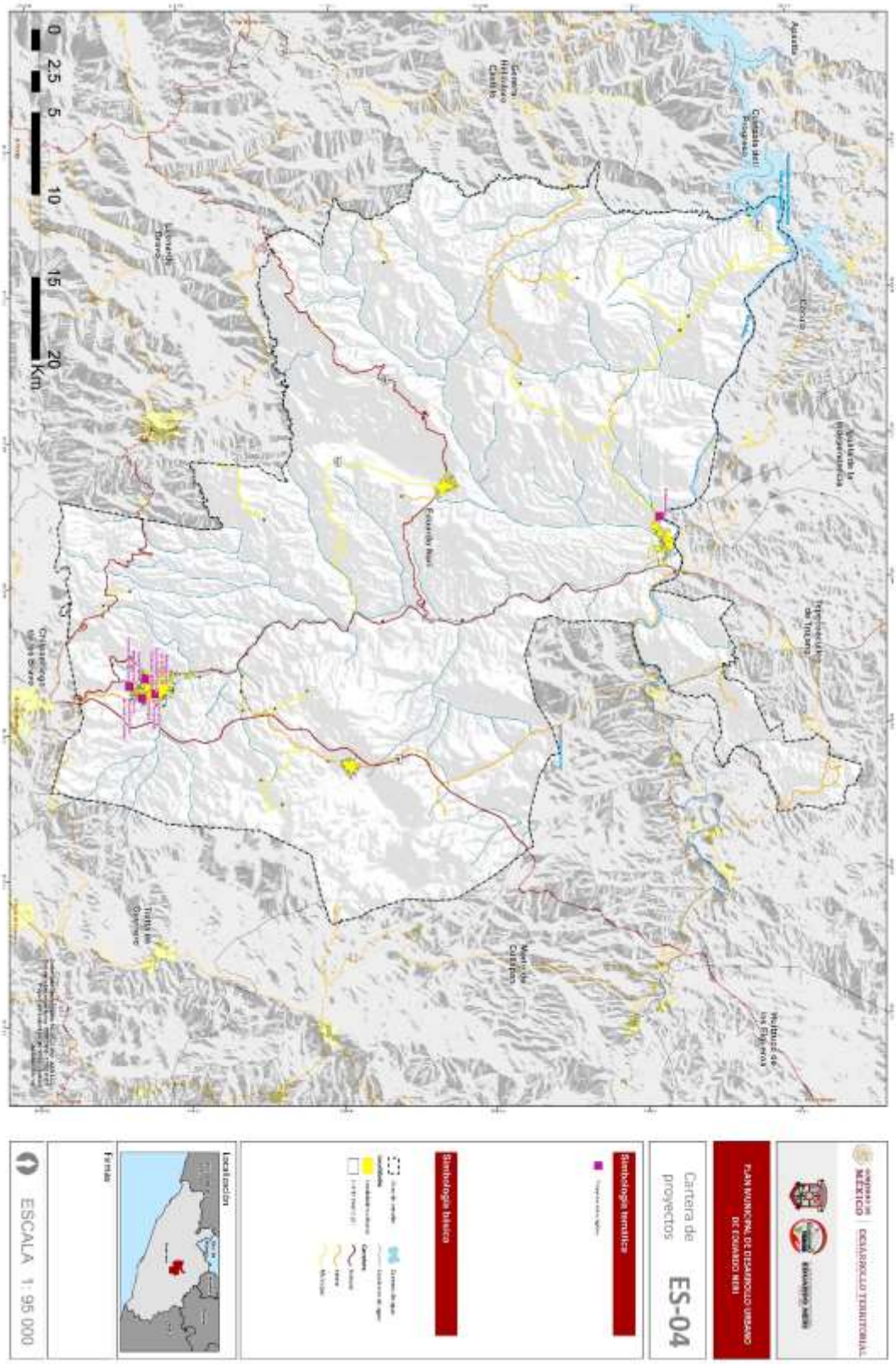
Estrategias: Escenario Tendencial

656


0 2.5 5 10 15 20 Km
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ZUMPANGO DEL RÍO
Escenario tendencial
ES-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firma
ESCALA 1: 95 000

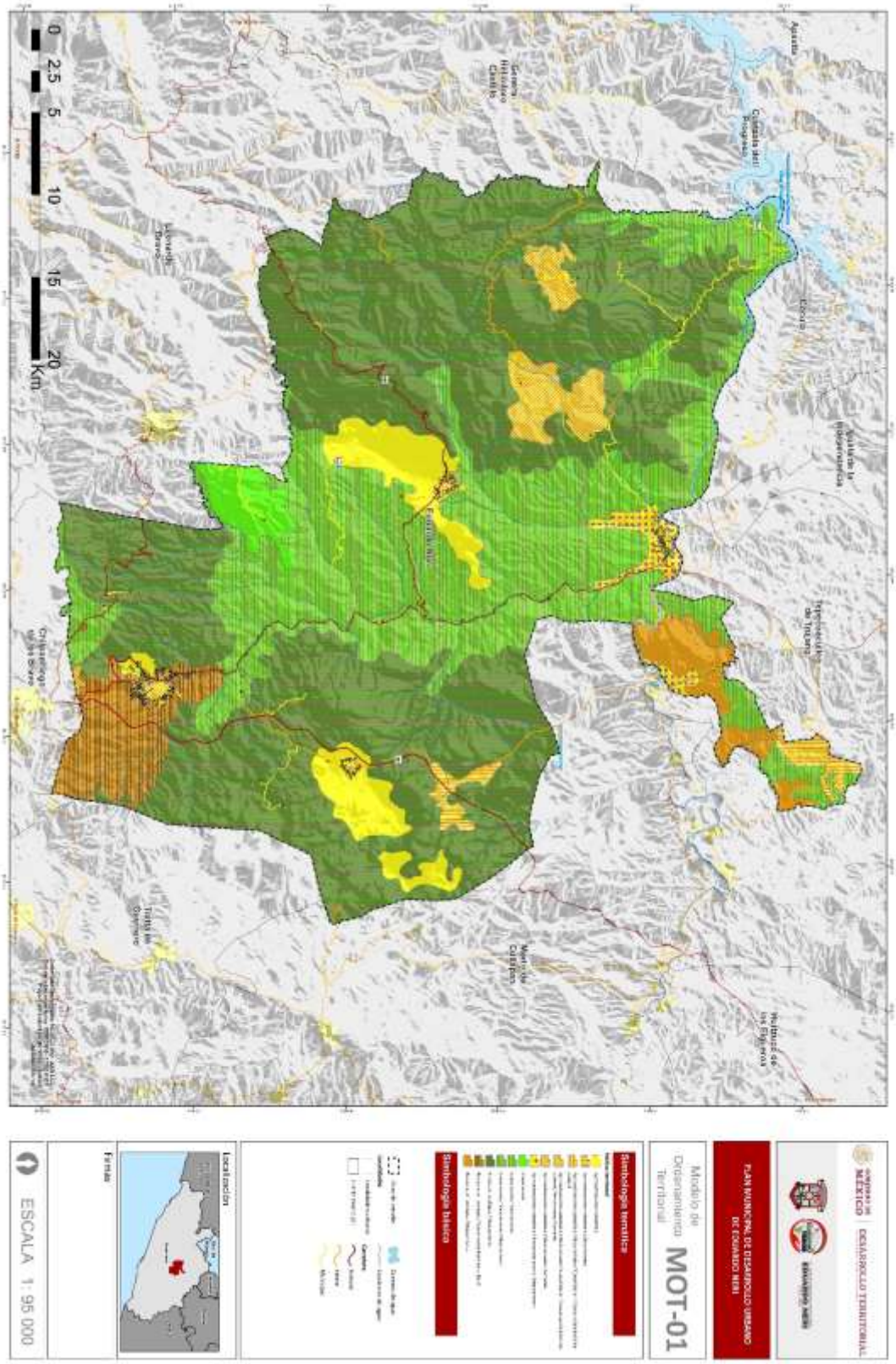
Estrategias: Cartera de Proyectos

658


0 2.5 5 10 15 20 Km
Apaxtla
Cocula
Teloloapan
Pedro Ascencio Alquisiras
Taxco de Alarcón
Mártir de Cuilapan
Iguala de la Independencia
Huitzuco de los Figueroa
Chilpancingo de los Bravo
Tixtla de Guerrero
Eduardo Neri
Gobierno de México
Desarrollo Territorial
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Eduardo Neri
Cartera de proyectos
ES-04
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Fecha
ESCALA 1: 95 000

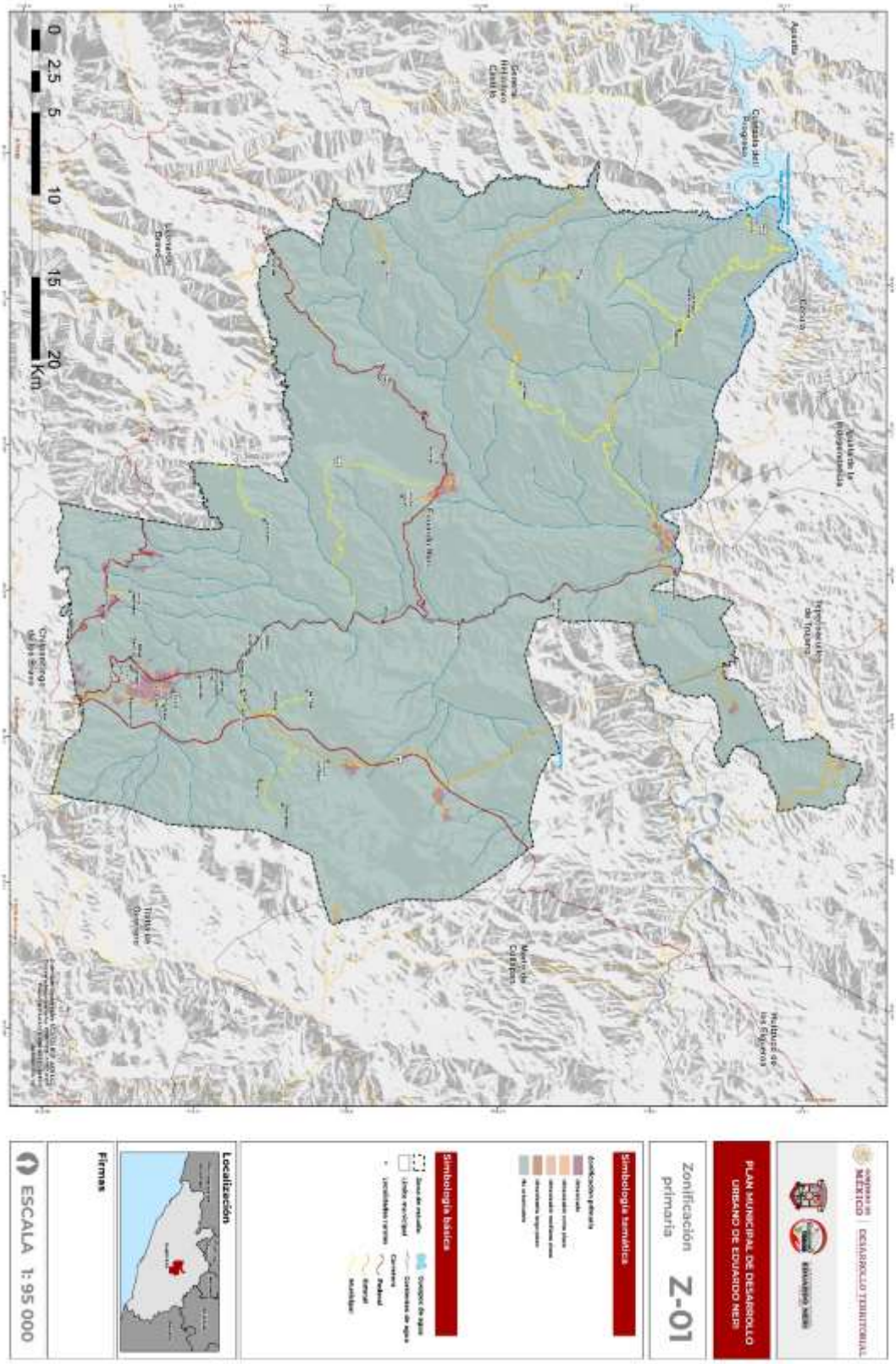
Estrategias: Modelo de Ordenamiento Territorial

660


0 2.5 5 10 15 20 Km
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ZUMPANGO DEL RÍO
Modelo de Ordenamiento Territorial
MOT-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Fecha
ESCALA 1: 95 000

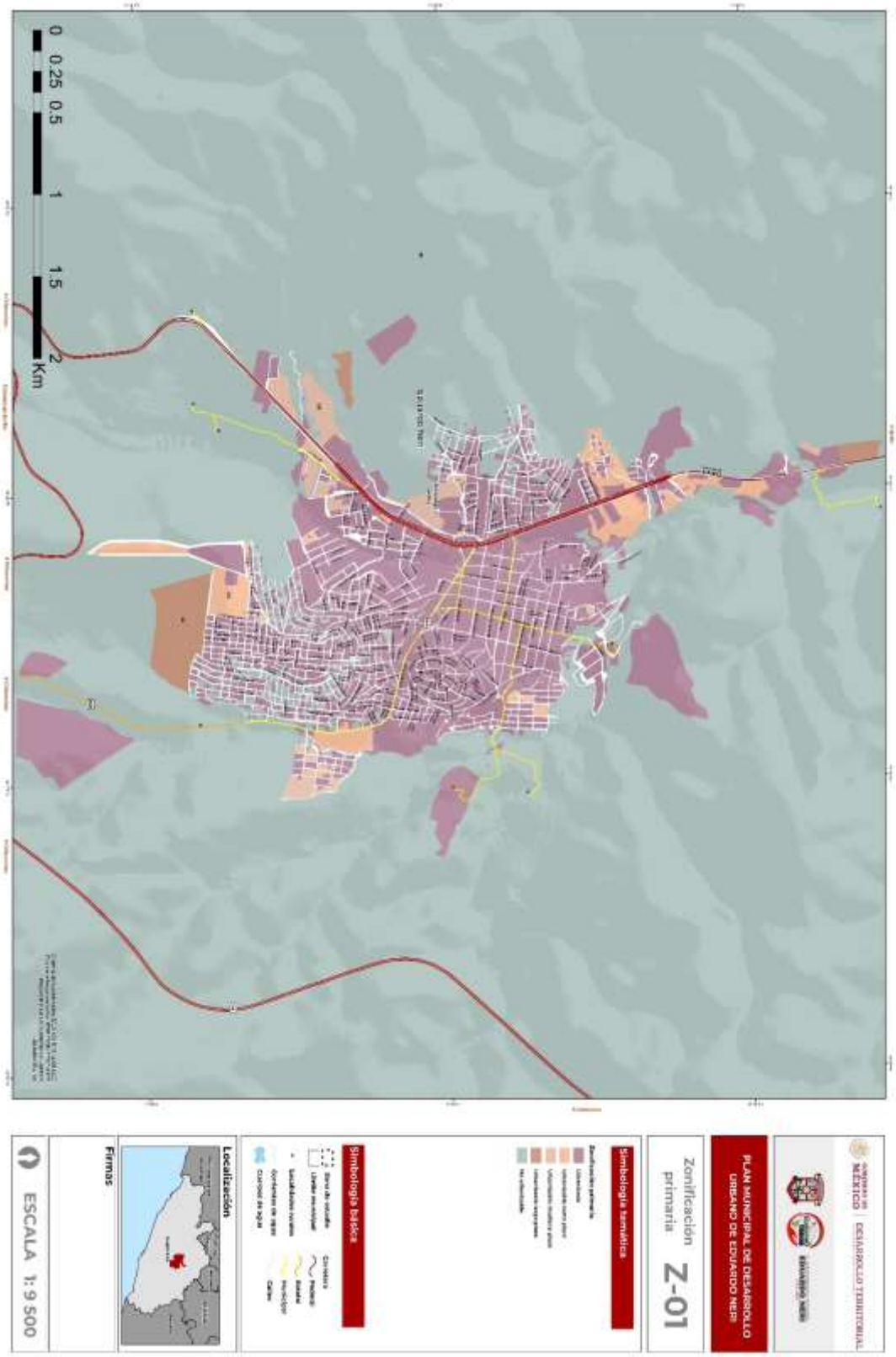
Estrategias: Zonificación Primaria

662


0 2.5 5 10 15 20 Km
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
EDUARDO NERI
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación primaria
Z-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1: 95 000

Estrategias: Zonificación Primaria - Zumpango

664


0 0.25 0.5 1 1.5 2
Km
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación primaria Z-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1: 9 500

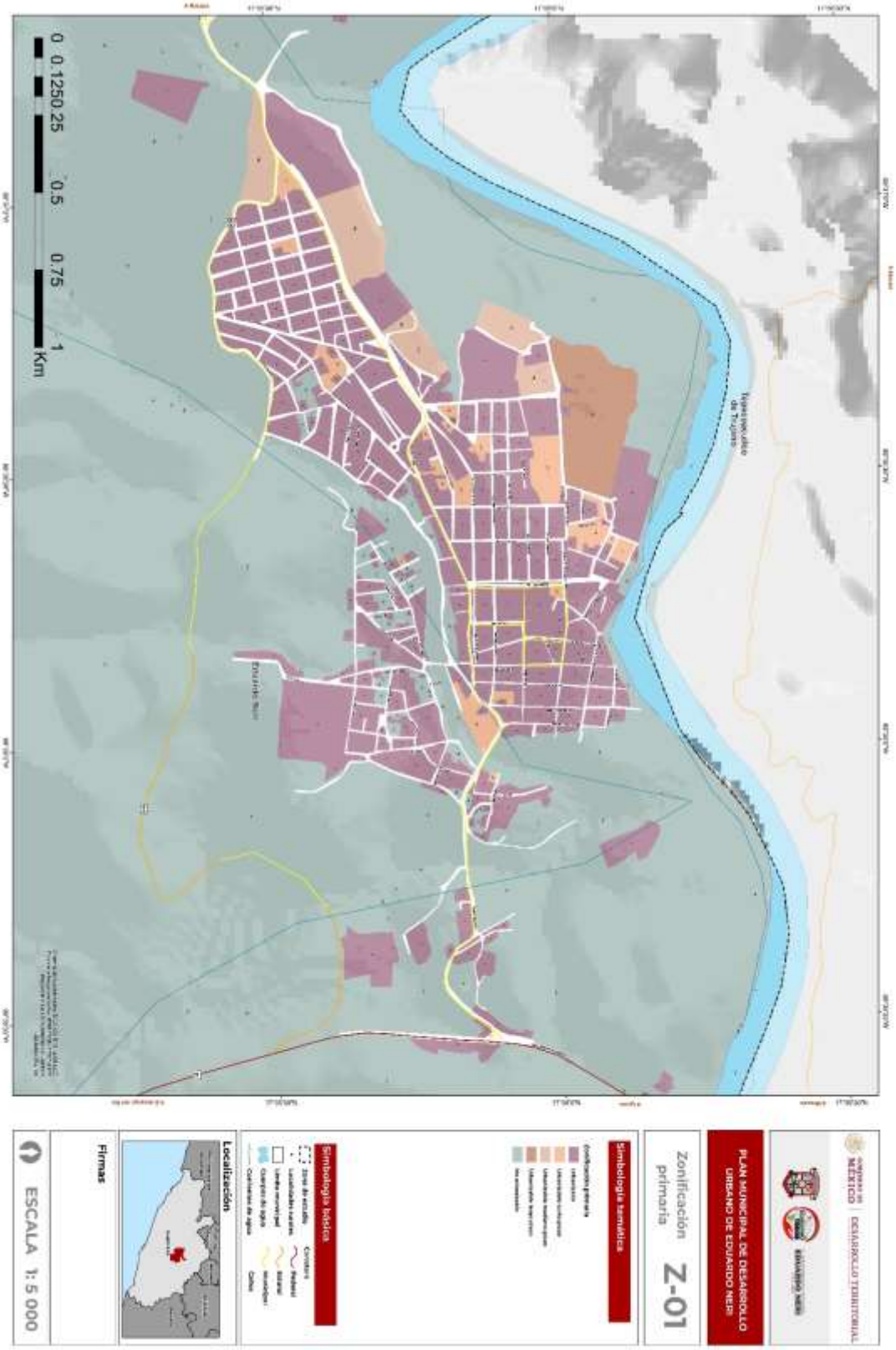
Estrategias: Zonificación Primaria - Huitziltepec

666


0
0.125
0.25
0.5
0.75
1
Km
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación primaria Z-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1:3 000

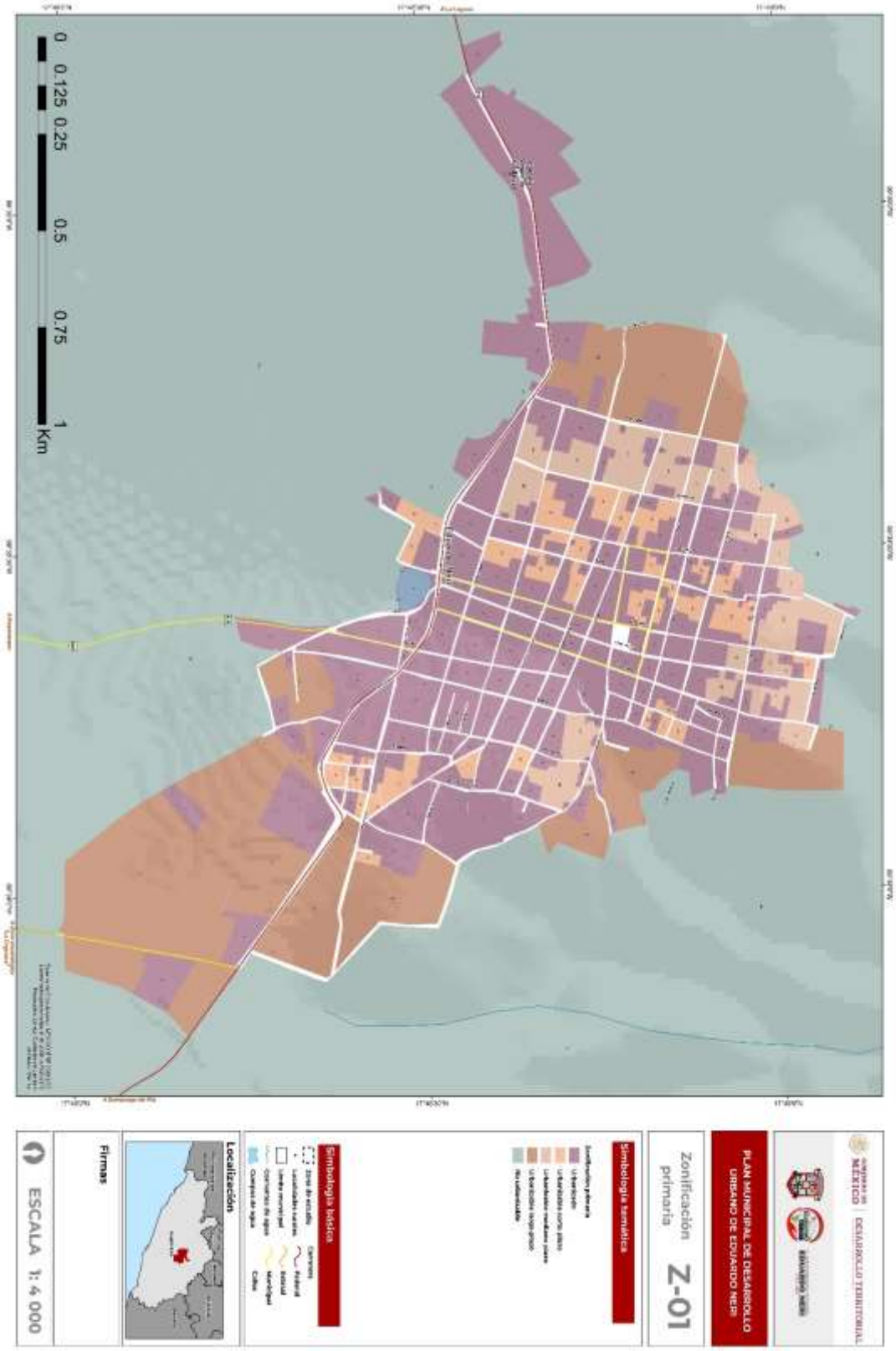
Estrategias: Zonificación Primaria - Mezcala

668


0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 Km
GOBIERNO DE MÉXICO | DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación primaria Z-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1:5 000

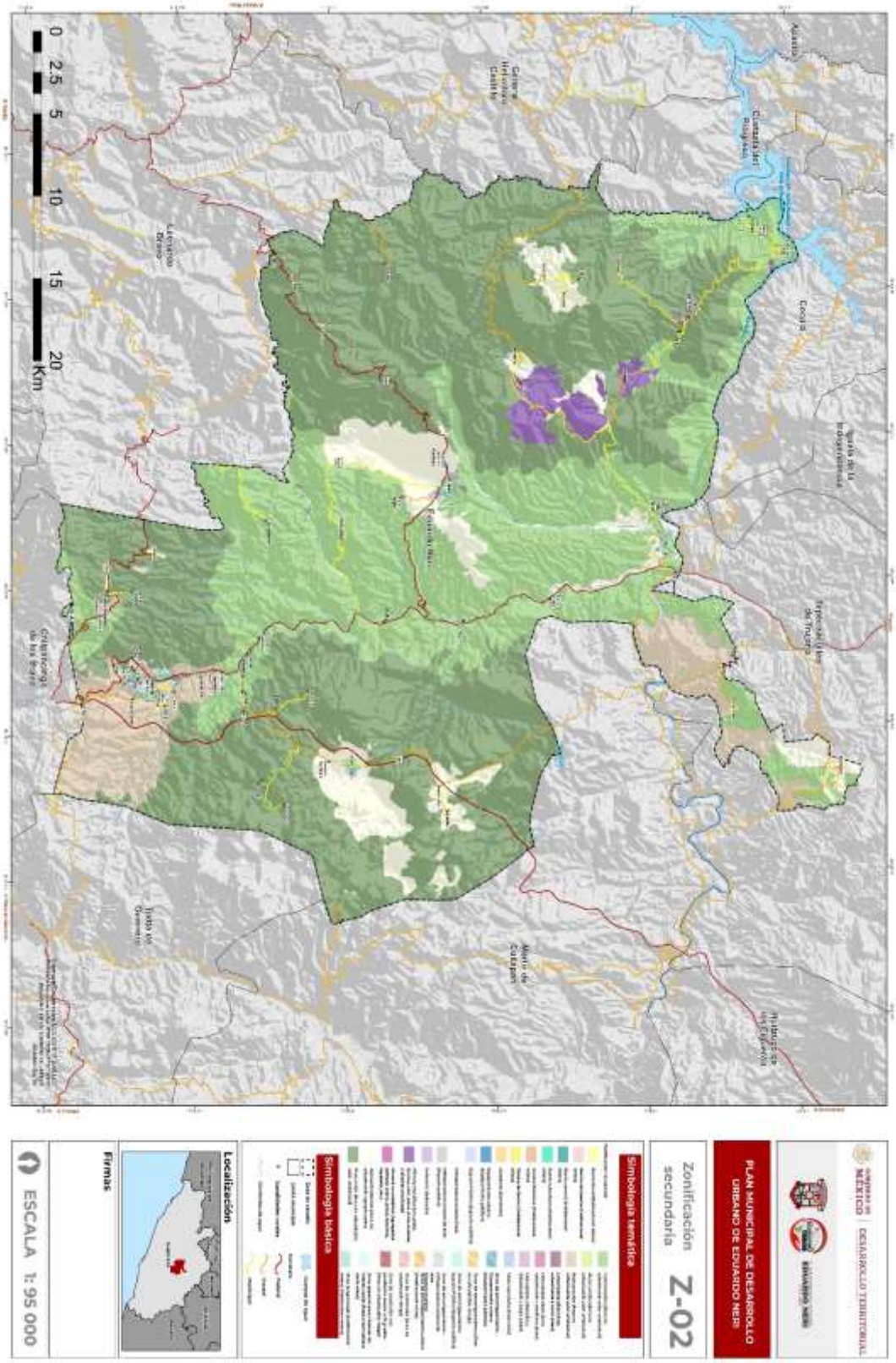
669

Estrategias: Zonificación Primaria - Xochipala


0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 Km
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación primaria Z-01
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1: 4 000

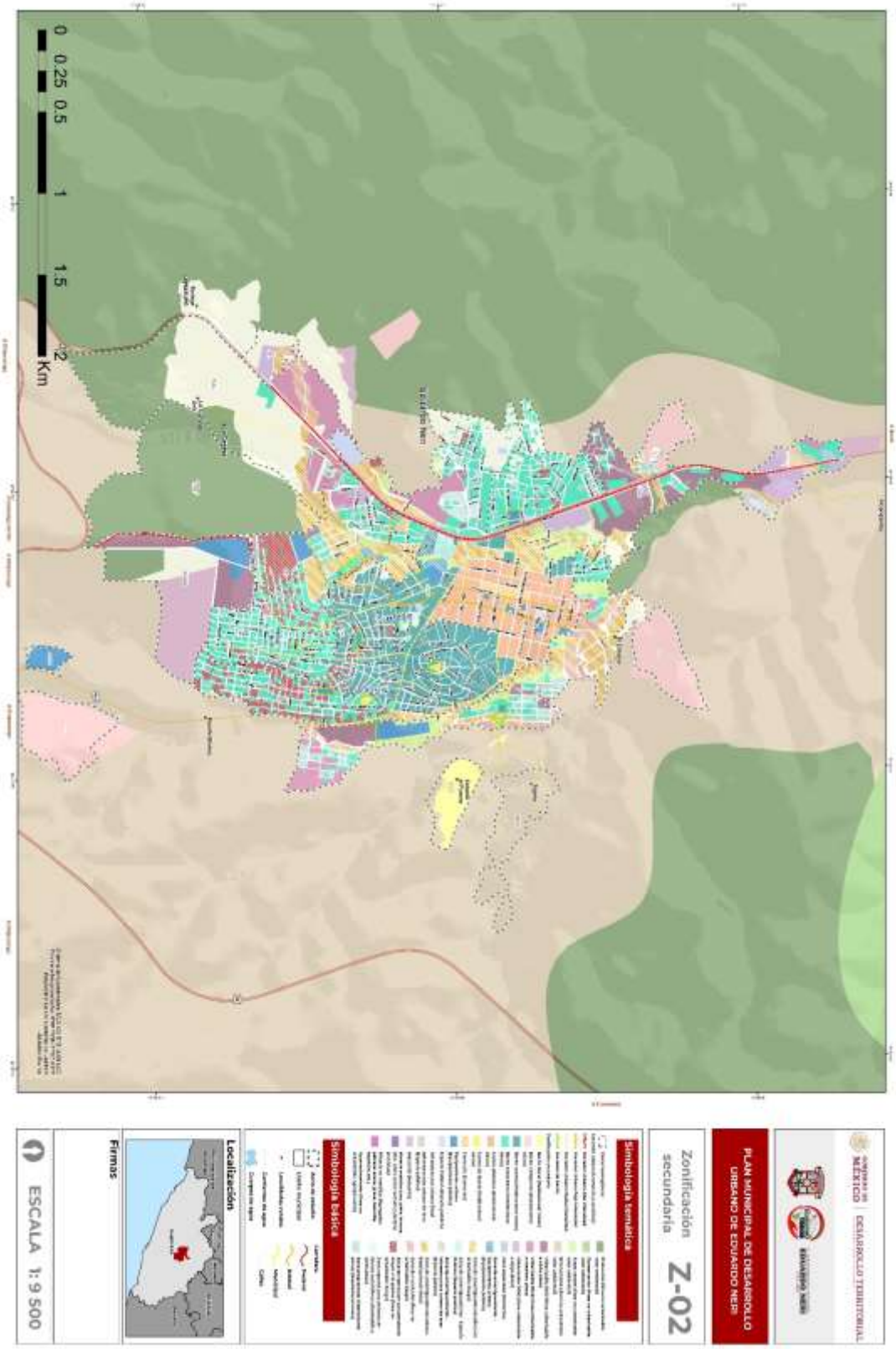
Estrategias: Zonificación Secundaria

672


0 2.5 5 10 15 20 Km
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación secundaria Z-02
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1: 95 000

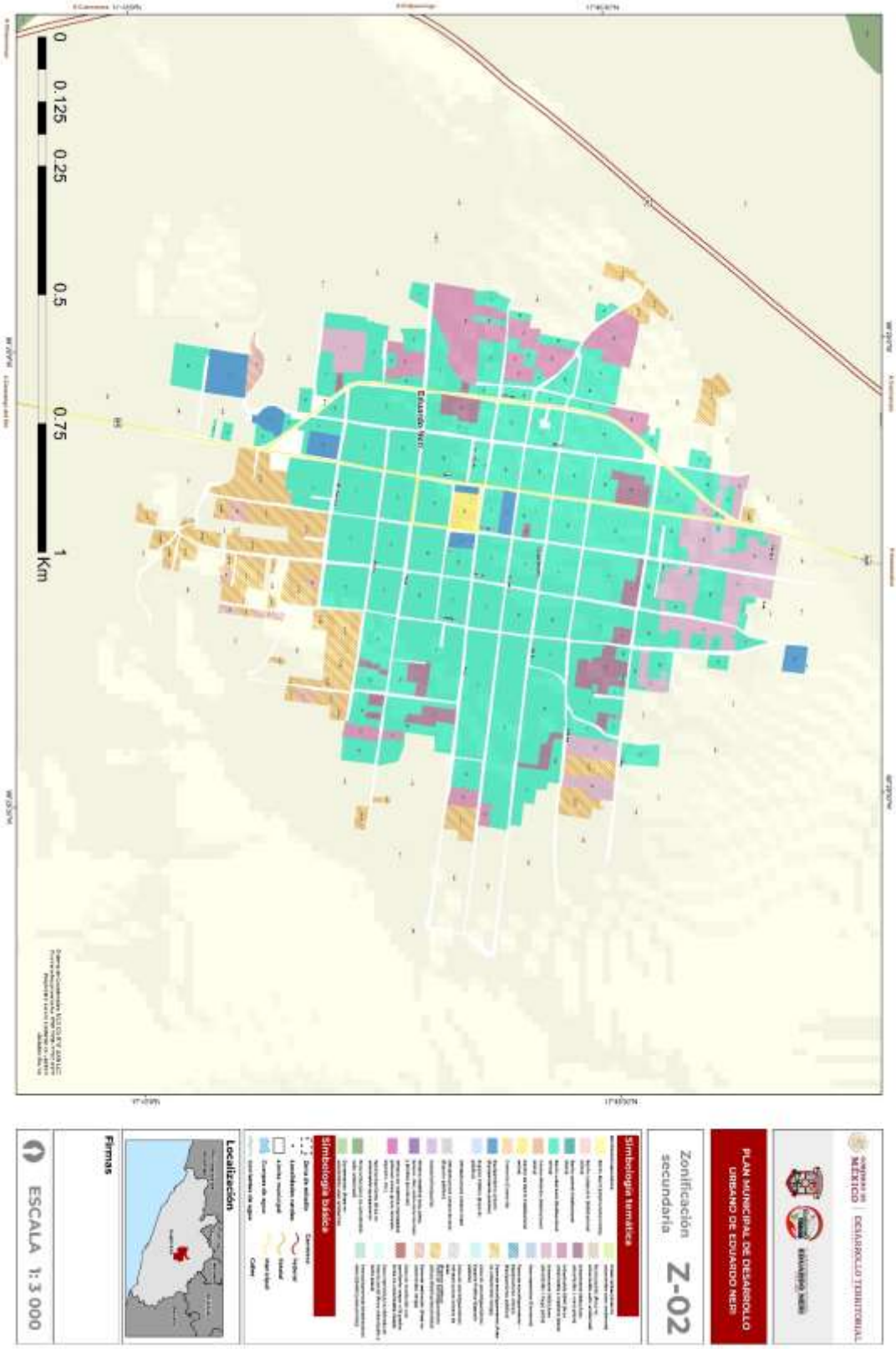
Zonificación Primaria - Zumpango

674


0 0.25 0.5 1 1.5 2 Km
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación secundaria
Z-02
Simbología básica
Simbología temática
Localización
Firmas
ESCALA 1: 9 500

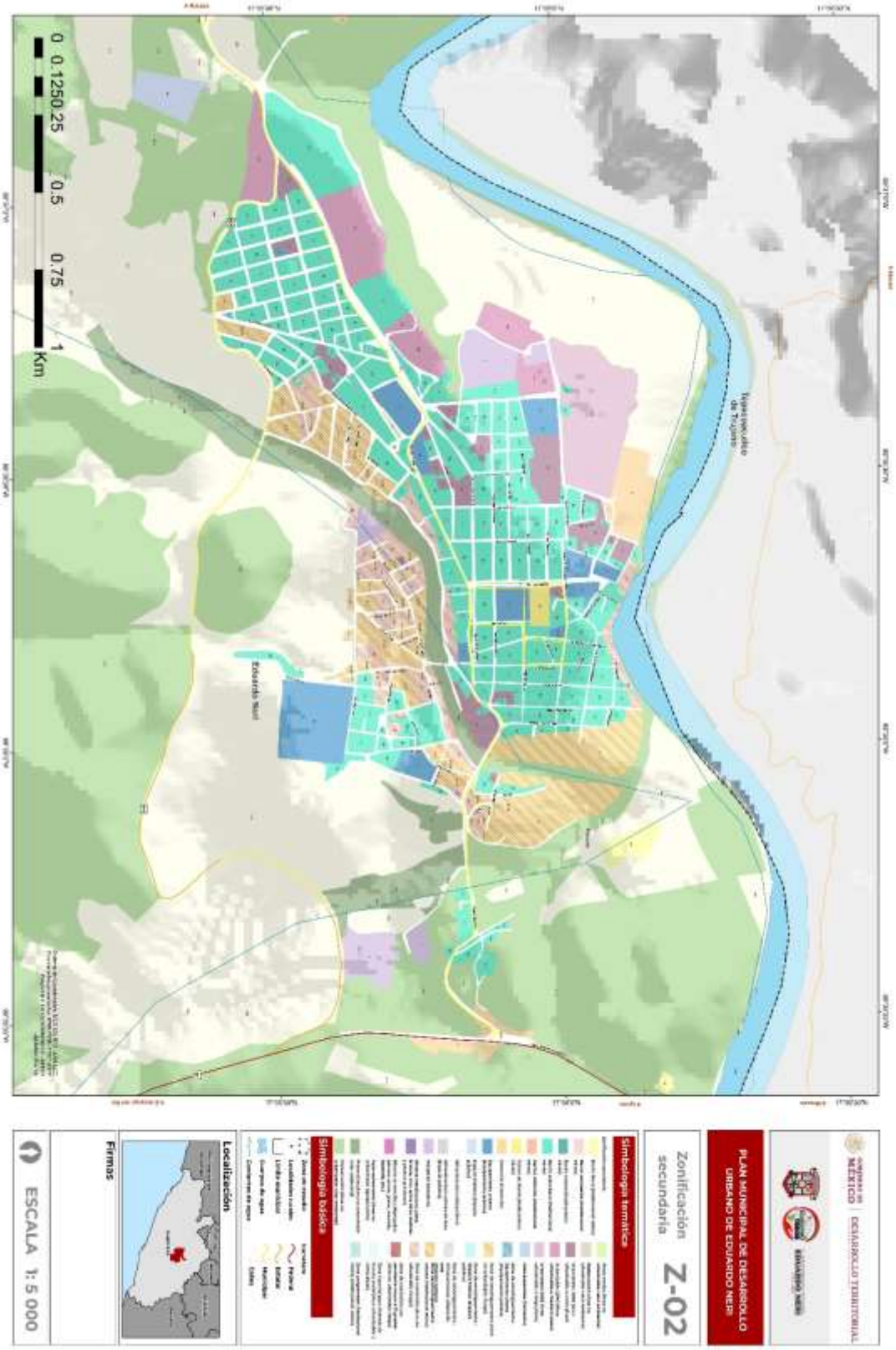
Zonificación Primaria - Huitziltepec

676


0
0.125
0.25
0.5
0.75
1
Km
Eduardo Neri
GOBIERNO DE MÉXICO
DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación secundaria
Z-02
Simbología básica
Simbología temática
Localización
Firmas
ESCALA 1: 3 000

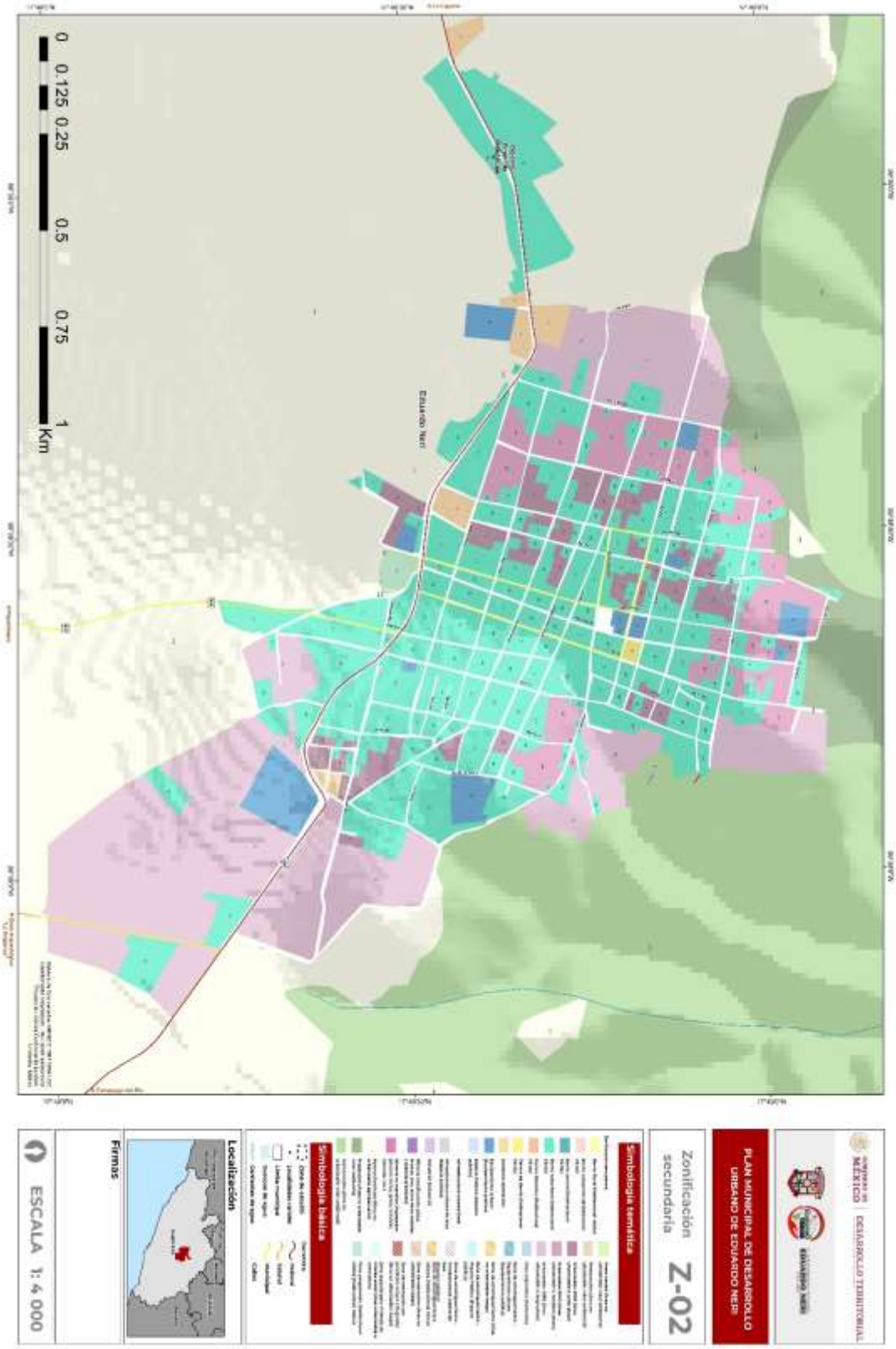
Zonificación Primaria - Mezcala

678


0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 Km
Estado de Guerrero
Zonificación secundaria Z-02
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Simbología básica
Simbología temática
Localización
Firmas
ESCALA 1:5 000

Zonificación Primaria - Xochipala

680


0 0.125 0.25 0.5 0.75 1 Km
Eduardo Neri
GOBIERNO DE MÉXICO | DESARROLLO TERRITORIAL
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI
Zonificación secundaria Z-02
Simbología temática
Simbología básica
Localización
Firmas
ESCALA 1: 4 000

681

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO

TRANSFORMANDO GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

CHILPANCINGO GUERRERO

729205

BOLETA DE INSCRIPCIÓN

EL ACTO DESCRITO EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDÓ INSCRITO EN EL:
FOLIO REGISTRAL ELECTRÓNICO NO. 110853 **DISTRITO: DE LOS BRAVO**

No. de Control Ordinal	13455	**Fecha de Registro**	15/octubre/2024
Distrito	De los Bravo		
Fecha de Prelación	09/09/2024 11:32:54		
Sección	Inmueble		
Suscrito	SRIA. DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITOR		
Tipo de Inscripcion:	**Oficio**		
Número	SDUOPOT/J/SSDUOT/DGDUE/1824/24	**Volumen**	
Tomo	**de fecha** 28/08/2024		

Antecedentes Registrales

Folio Registral Electrónico	Registro	Foja	Sección	Tomo	Año

Inmueble, Mueble o Persona Moral
Inmueble

Titular Registral Actual
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE EDUARDO NERI, GUERRERO 2024

Afectación al:

F.R.E.	Nota	Acto
110853	1 Prop	PLAN MPAL. DE DESARROLLO URB. DE EDUARDO NERI, GUERRER

V2qSerGsjSFezMwAxBoAuB5azXkVbiB7Shudfb6iV4ioL i8mWQRsQLws5CqRC7gfHmWIbYPcw1YfZSvYxBx3/Xlb1SYeXkZQ+qxpUNe6qfl8=

Derechos de Inscripción:

Recibo Oficial No.		**Fecha**	/ /	**Importe**	0.00

GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO

EL DIRECTOR **EL REGISTRADOR**

Lic. Alfonso Lara Muñiz **Lic. Eleazar Sánchez Alvarez**

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Chilpancingo, Guerrero, a 15 de octubre de 20

TRANSFORMANDO GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO

EDUARDO NERI
GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

Todos Seguimos
Transformando