



GACETA MUNICIPAL

**ÓRGANO DE DIFUSIÓN OFICIAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO.**

Año: 2026, Numero: 0001, Edición Enero.

Fecha de Publicación:

La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, a 05 de enero de 2026.

C O N T E N I D O

**RESPUESTAS A OBSERVACIONES
DERIVADAS DEL PROCESO DE CONSULTA
PÚBLICA DEL PROYECTO DEL PLAN
PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA
ZONA COSTERA DE LA UNIÓN DE ISIDORO
MONTES DE OCA, GUERRERO.**

**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
PROFR. JOSÉ FRANCISCO SUAZO ESPINO**

**¡GOBIERNO HONESTO,
HONRADO Y
TRANSPARENTE!**



Respuestas a observaciones derivadas del proceso de consulta pública

La participación social constituye un eje fundamental en los procesos de planeación del desarrollo urbano, al permitir que la ciudadanía, los actores institucionales, los sectores productivos y las organizaciones sociales contribuyan de manera directa en la construcción de instrumentos que orientan el desarrollo territorial de largo plazo. En este sentido, la consulta pública no sólo representa un requisito legal, sino un mecanismo sustantivo para fortalecer la legitimidad, viabilidad y pertinencia técnica y social de los planes y programas de desarrollo urbano.

En cumplimiento de lo establecido en la **Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**, y en particular de lo dispuesto en su **artículo 50**, el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), sometió el **Proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera** al proceso formal de consulta pública, mediante convocatoria ampliamente difundida en medios impresos y electrónicos, por un periodo de **treinta días hábiles**, el cual concluyó el **29 de noviembre**.

Conforme al procedimiento señalado por la Ley 790, una vez concluido el periodo de consulta, la autoridad municipal debe analizar los planteamientos recibidos y determinar su procedencia o improcedencia con base en criterios técnicos y jurídicos, para posteriormente presentar el proyecto ajustado ante el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda para la emisión de su opinión correspondiente. En este contexto, el presente documento tiene como finalidad **sistematizar, analizar y dar respuesta formal** a las opiniones, observaciones y propuestas ciudadanas recabadas durante dicho proceso.

Durante la consulta pública se habilitaron **tres mecanismos oficiales de recepción de planteamientos**, a fin de garantizar una participación amplia, incluyente y accesible:

- **Foro de Consulta Pública**, en el cual se concentró la mayor parte de las opiniones y observaciones;
- **Recepción de oficios** dirigidos al correo oficial de la Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT del Municipio;
- **Plataforma digital "Todos Planeamos"**, que permitió la participación en línea, incluyendo la localización espacial de observaciones a través del mapa interactivo.

Como resultado de estos mecanismos, se recibieron **un total de veintiséis (26) opiniones**, desglosadas de la siguiente manera: **veinte (20)** observaciones formuladas durante el foro de consulta pública, **tres (3)** oficios recibidos por escrito, y **tres (3)** observaciones ingresadas mediante la plataforma *Todos Planeamos*. Todas ellas fueron integradas a un proceso de revisión exhaustivo.



Cada uno de los planteamientos recibidos fue sometido a un **análisis técnico y jurídico**, considerando, entre otros aspectos, la congruencia con el marco normativo vigente, la viabilidad técnica, la coherencia con el modelo de ordenamiento territorial propuesto, la compatibilidad con los usos y destinos del suelo, la atención a criterios de riesgo, sostenibilidad ambiental, funcionalidad urbana y el interés público. Derivado de dicho análisis, las respuestas se clasificaron en tres tipos:


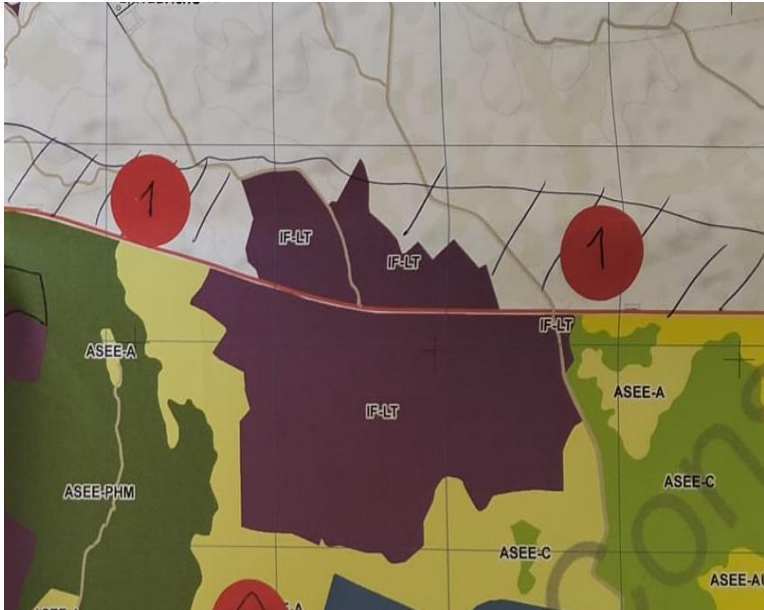
1. **Respuestas procedentes o favorables**, cuando la observación resultó técnicamente viable y jurídicamente sustentable, lo que dio lugar a su **incorporación directa** al proyecto del Plan Parcial;
2. **Respuestas parcialmente procedentes o favorables**, cuando el planteamiento fue atendido de manera **parcial**, incorporando aquellos elementos que resultaron técnica y jurídicamente factibles, y ajustando o descartando aquellos aspectos que, por restricciones normativas, riesgos, incompatibilidades territoriales o criterios de ordenamiento, no podían ser integrados en su totalidad. En estos casos, se buscó un **punto de equilibrio y consenso** entre la solicitud ciudadana y la factibilidad real del instrumento, privilegiando siempre el interés colectivo y la coherencia del modelo territorial;
3. **Respuestas improcedentes o no favorables**, cuando las observaciones resultaron incompatibles con el marco legal, el modelo de ordenamiento propuesto, las condiciones de riesgo, la protección ambiental o los criterios técnicos que rigen el desarrollo urbano, exponiendo de manera clara y fundada las razones de su improcedencia.

Para efectos de claridad, transparencia y trazabilidad del proceso, las **observaciones recabadas en el foro de consulta pública y a través de la plataforma "Todos Planeamos"** se presentan en este documento mediante **formatos de ficha**, los cuales incluyen de manera sintética la descripción de la observación, su localización espacial cuando aplica, el tipo de planteamiento y la respuesta técnica correspondiente. Por su parte, debido a la **extensión y complejidad de los oficios recibidos**, estos se integran de manera **íntegra**, dando respuesta puntual a cada uno de los aspectos planteados, con las contestaciones debidamente identificadas para facilitar su revisión.

El presente documento constituye así un **insumo técnico y jurídico fundamental** dentro del procedimiento de formulación y aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, al dejar constancia del proceso de participación social, del análisis realizado por la autoridad municipal y del criterio aplicado para la atención de las opiniones ciudadanas, fortaleciendo con ello la transparencia, la legalidad y la legitimidad del instrumento de planeación.


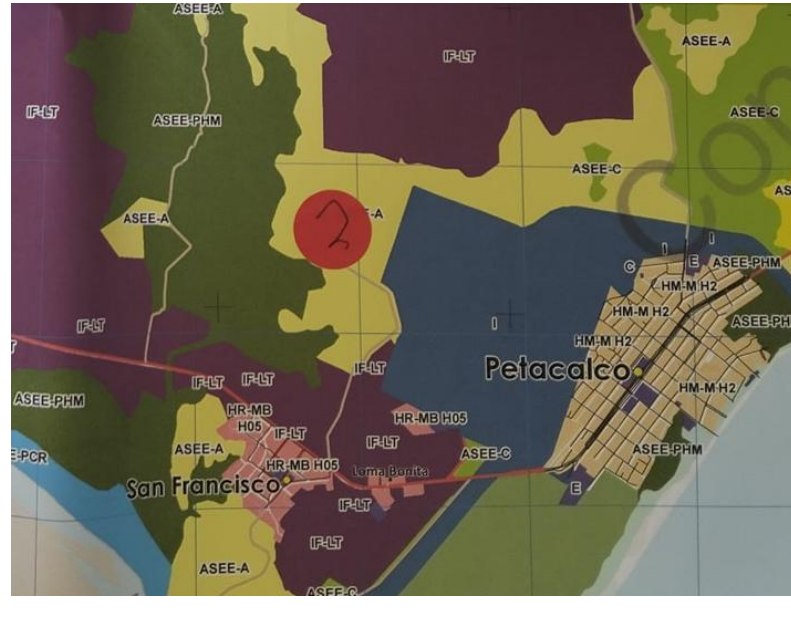


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio () Otro ()	Mesa 1 Folio 1	Ejido/Localidad/Zona Naranjito
<p>TIPO DE CAMBIO</p> <p>Cambio de límite (X)</p> <p>Cambio de Zona ()</p> <p>Uso de Interés ()</p> <p>Razón del cambio solicitado</p> <p>Ampliación zona logística (modificación) Área de estudio (revisar parcelas) SE solicita ampliar la zona logística considerando las parcelas al otro lado de la autopista siglo XXI, que tienen alta aptitud para dicha actividad, y donde inclusive ya empiezan los primeros patios para contenedores.</p>		
<p>Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)</p>	<p>RESPUESTA (Positiva parcialmente procedente condicionada a análisis) Modificación parcial condicionada al análisis parcela por parcela. Se considera procedente de manera parcial la ampliación de la zona logística. En atención a la relevancia estratégica de esta área y a que uno de los objetivos del Plan Parcial es la gestión territorial de las zonas bajo desarrollo logístico, se contempla la incorporación de parcelas ubicadas en la vertiente norte de la Autopista Siglo XXI.</p> <p>La inclusión estará condicionada a un análisis técnico parcela por parcela, considerando su colindancia con la autopista, condiciones territoriales, y la información del acervo geográfico municipal y del PMDU. Únicamente aquellas parcelas que resulten técnicamente viables serán integradas y normadas por el Plan Parcial.</p>	

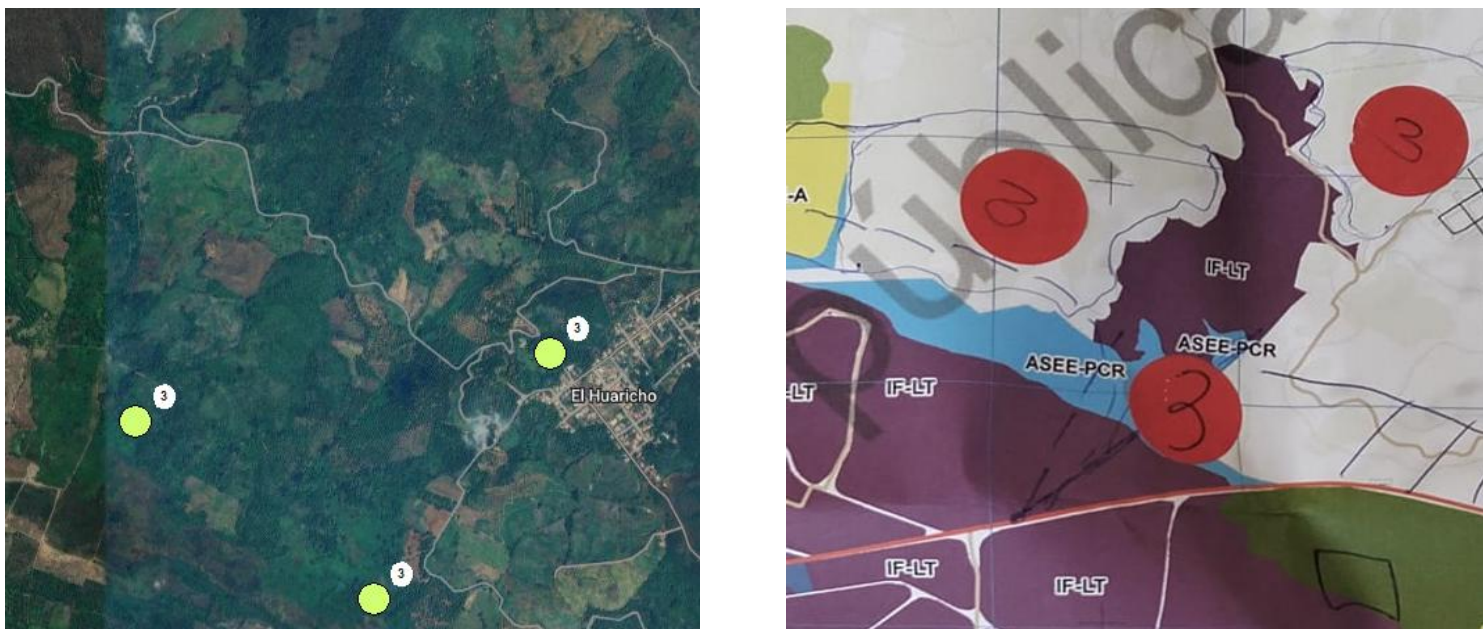


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (x) Oficio o Otro	Mesa 1 Folio 2	Ejido/Localidad/Zona Naranjito	
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite (X) Cambio de Zona () Uso de Interés () Razón del cambio solicitado Zonas para patios camino San Francisco a Autopista			
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)		RESPUESTA (Positiva parcialmente procedente condicionada a análisis) Modificación parcial condicionada al análisis parcela por parcela. Se considera procedente de manera parcial la incorporación de zonas para patios logísticos. Dado que el área se localiza entre la Termoeléctrica Plutarco Elías Calles y una zona de humedales con riesgo de inundación , la modificación estará condicionada a un análisis técnico parcela por parcela . Únicamente podrán incorporarse aquellas parcelas que se ubiquen fuera del área de amortiguamiento de la termoeléctrica y fuera de las zonas inundables , conforme a los criterios de riesgo y protección ambiental establecidos en el Plan Parcial.	





FORO DE CONSULTA PÚBLICA

<p>Foro (X) Oficio o Otro</p>	<p>Mesa 1 Folio 3</p>	<p>Ejido/Localidad/Zona Zacatula</p>
<p>TIPO DE CAMBIO Cambio de límite (X) Cambio de Zona () Uso de Interés ()</p> <p>Razón del cambio solicitado Ampliar área destinada para usos logísticos considerando las zonas indicadas en la cartografía.</p>		
<p>Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto) Vialidad hacia el Guaricho limite entre ejidos</p>	<p>RESPUESTA (Positiva parcialmente procedente condicionada a análisis) Modificación parcial condicionada al análisis parcela por parcela. Se considera procedente de manera parcial la ampliación del área con usos logísticos. En atención a la relevancia estratégica de la zona y a los objetivos del Plan Parcial en materia de gestión del desarrollo logístico, se analizará la incorporación de parcelas técnicamente susceptibles de aprovechamiento, siempre que no se ubiquen en zonas de riesgo de inundación y que mantengan vinculación funcional con las áreas ya consideradas en la zonificación secundaria puesta a consulta pública. No se considera procedente la incorporación de las zonas al norte, colindantes con la localidad de El Guaricho, debido a su distancia respecto a la autopista y a la estructura vial existente, así como por el potencial de conflictos territoriales con la localidad. Las áreas ubicadas al sur y poniente serán revisadas parcela por parcela, a fin de definir aquellas que puedan ser efectivamente incorporadas al Plan Parcial. Se integra proyecto vial hacia el Guaricho.</p>	


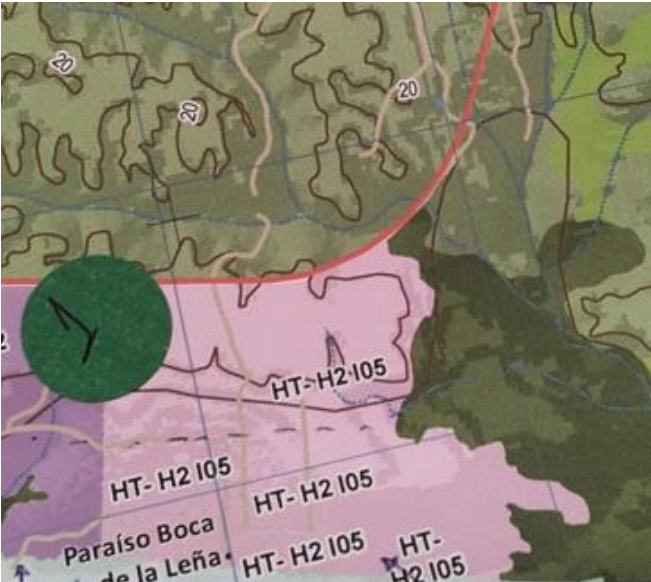


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (x) Oficio o Otro	Mesa 1 Folio 4	Ejido/Localidad/Zona Zacatula
<p>TIPO DE CAMBIO</p> <p>Cambio de límite (X)</p> <p>Cambio de Zona ()</p> <p>Uso de Interés ()</p> <p>Razón del cambio solicitado</p> <p>Integrar parcela que quedo etiquetada como zona sujeta a estrategias de aprovechamiento, principalmente con fines rurales, a la zona logística, dado que es la única de toda la zona que no fue incorporada.</p>		
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	<p>RESPUESTA (Positiva parcialmente procedente)</p> <p>Se considera procedente la integración de la parcela a la zona destinada para infraestructura logística, condicionando su incorporación al respeto de una franja de amortiguamiento de 10 metros respecto al humedal colindante, con el objetivo de prevenir impactos ambientales y reducir riesgos de inundación.</p>	

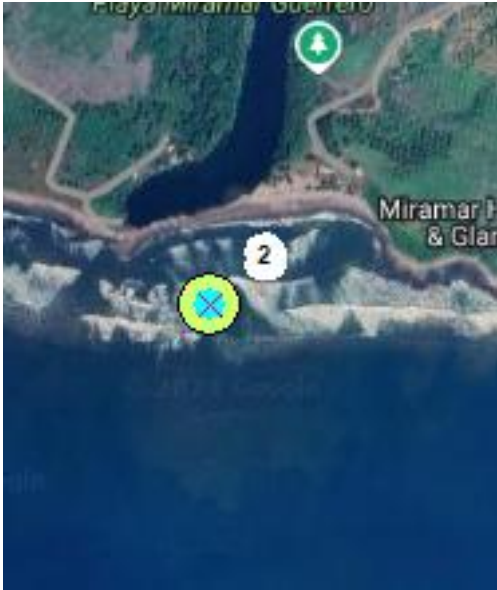
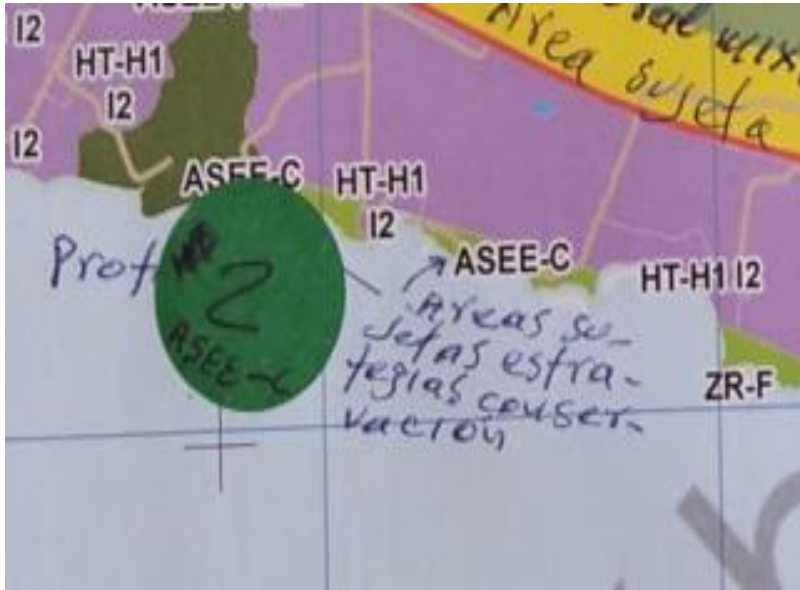


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 02 Folio 01	Ejido/Localidad/Zona: Nuevo centro de población Emiliano Zapata y la Salada
<p>TIPO DE CAMBIO</p> <p>Cambio de límite ()</p> <p>Cambio de Zona ()</p> <p>Uso de Interés (X)</p> <p>Razón del cambio solicitado</p> <p>Checar la etiqueta del mapa HT-H2 I05 Los colores de los polígonos son iguales o diferentes a lo que están en la leyenda del mapa. Esto causa confusión.</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	<p>RESPUESTA (Positiva/procedente)</p> <p>Se reconoce la observación como procedente. En la zona existen dos usos turísticos diferenciados, cuya distinción principal radica en el número de niveles permitidos y el tamaño mínimo de lote:</p> <ul style="list-style-type: none"> • HT-H1 I2 – Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad, representado con color morado más intenso, que permite hasta 3 niveles y lotes mínimos de 750 m². • HT-H2 I05 – Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad, representado con color rosa claro, limitado a 2 niveles y lotes mínimos de 500 m². <p>Se realizará la revisión y ajuste de la simbología cartográfica y la leyenda del mapa, con el fin de garantizar una correcta identificación de los usos del suelo y evitar interpretaciones erróneas en la aplicación del Plan Parcial.</p>	


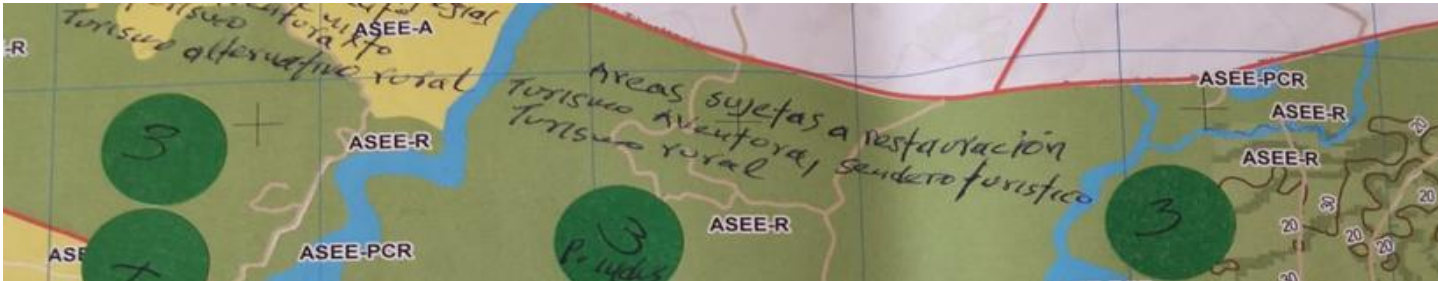


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 2 Folio 2	Ejido/Localidad/Zona La Salada.
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado Cambio a zonas turísticas con conservación. Que se permitan la construcción de cabañas	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	RESPUESTA (Positiva/Procedente) Se precisa que las zonas sujetas a estrategias de conservación sí permiten la construcción de cabañas turísticas , siempre que se desarrollen en densidades extremadamente bajas , de manera compatible con la protección del ecosistema . En atención a lo anterior, se confirma que la actividad solicitada ya se encuentra contemplada en la normativa vigente, por lo que se mantiene la zonificación sin cambios .	





FORO DE CONSULTA PÚBLICA

<p>Foro (X) Oficio o Otro</p>	<p>Mesa 2 Folio 3</p>	<p>Ejido/Localidad/Zona La Salada</p>
<p>TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X)</p> <p>Razón del cambio solicitado Cambio a industrial de transformación, nuevos patios de servicios, zonas de energía eléctrica, ensambladoras, parque industrial.</p>	 	
<p>Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)</p>	<p>RESPUESTA (Negativa/No procedente) No se considera procedente el cambio solicitado. La zona se encuentra clasificada como área sujeta a estrategias de restauración, en congruencia con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y con el modelo de ordenamiento del Programa de Ordenamiento Ecológico en proceso de conclusión previo a su publicación. Adicionalmente, la zona carece de vialidades primarias que permitan el tránsito constante de vehículos de carga pesada. El acceso requeriría el cruce de diversas localidades, lo que generaría condiciones de riesgo para la población y conflictos de movilidad. No obstante, con el objetivo de atender de manera indirecta la necesidad planteada, se contempla la incorporación de un corredor de servicios carreteros en las áreas técnicamente factibles, así como el cambio a zonas sujetas a estrategias de aprovechamiento en áreas productivas, a fin de permitir actividades agroindustriales compatibles con el modelo territorial.</p>	


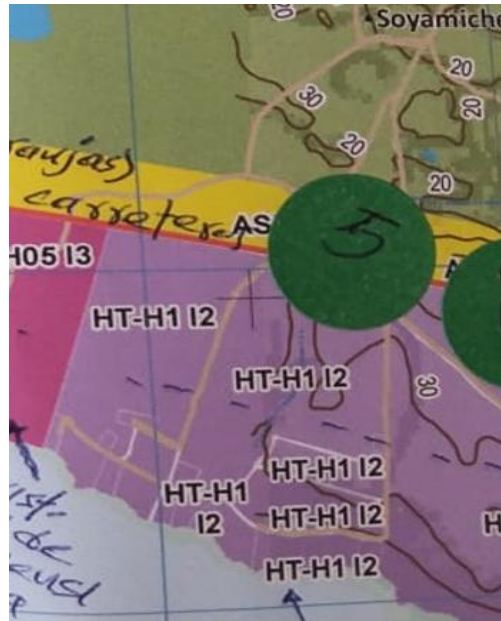


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 2 Folio 4	Ejido/Localidad/Zona Coyuquillas. Playa las Peñitas
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado Se permita más turismo con construcciones más grandes. Un turismo más masivo.	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	RESPUESTA (positiva parcialmente procedente) La zona se encuentra clasificada como sujeta a estrategias de aprovechamiento , en la cual es posible el desarrollo de usos turísticos , actualmente con lotes mínimos de 2,500 m² . No obstante, la zona carece de infraestructura básica y vialidades de acceso , por lo que no resulta viable autorizar usos turísticos intensivos o de carácter masivo . En atención a lo anterior, se considera procedente modificar la clasificación a zona Sujeta a estrategias de aprovechamiento con fines campestres , permitiendo desarrollos turísticos de mayor densidad , con lotes mínimos de 1,000 m² , manteniendo un enfoque de bajo impacto. La posibilidad de transitar a usos turísticos más intensivos podrá evaluarse en el futuro, una vez que exista infraestructura y accesibilidad suficientes que soporten una mayor densidad de construcciones y visitantes.	




FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X)Oficio o Otro	Mesa 2 Folio 5	Ejido/Localidad/Zona La Salada
<p>TIPO DE CAMBIO</p> <p>Cambio de límite (X)</p> <p>Cambio de Zona (X)</p> <p>Uso de Interés (X)</p> <p>Razón del cambio solicitado</p> <p>ASEE UC ampliación de usos, Industrial, transformación, parque industrial, (todo lo que tenga que ver con industria) "la franja amarilla ya está dedicándose a industria"</p>		
<p>Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)</p>	<p>RESPUESTA (Negativa/No procedente)</p> <p>No se considera procedente la ampliación de usos industriales solicitada. La franja amarilla corresponde a una zona sujeta a estrategias de aprovechamiento con servicios carreteros, definida en función de la presencia de la autopista y de la necesidad de servicios asociados al tránsito vehicular y de carga, tales como gasolineras, pensiones de transporte, bodegas y servicios complementarios.</p> <p>La zona no presenta condiciones adecuadas para el desarrollo industrial, al carecer de infraestructura suficiente en materia de energía eléctrica, disponibilidad de agua y conectividad logística especializada, indispensables para este tipo de actividades.</p> <p>Asimismo, se precisa que la zona sur de la autopista presenta alta aptitud para usos turísticos, por lo que la incorporación de actividades industriales resultaría incompatible, generando conflictos territoriales, ambientales y funcionales con el modelo de desarrollo turístico previsto. En consecuencia, se mantiene la zonificación propuesta sin modificaciones.</p>	





FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 2 Folio 6	Ejido/Localidad/Zona La Salada Coyuca
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado De la zona federal marítima 300 mts hacia continente que sea turístico y de los 301 mts hasta la carretera que sea industrial		
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	RESPUESTA Negativa/No procedente No se considera procedente la solicitud planteada. La incorporación de usos industriales y logísticos cercanos a la carretera, en continuidad con un frente turístico costero, generaría conflictos territoriales significativos, particularmente por la incompatibilidad entre actividades industriales y el potencial turístico de la zona, así como por los impactos negativos en el paisaje, la imagen urbana y el entorno ambiental. Adicionalmente, la propuesta resulta incongruente con el modelo de ordenamiento territorial establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente y con los criterios del Programa de Ordenamiento Ecológico en proceso de publicación, los cuales priorizan la vocación turística y la protección ambiental de este tramo costero. En consecuencia, se mantiene la zonificación propuesta en el Plan Parcial, orientada a preservar el potencial turístico y evitar conflictos de uso que comprometan el desarrollo sostenible de la zona.	





FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 2 Folio 7	Ejido/Localidad/Zona Peñitas
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado Proyecto para potenciar uso turístico	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto) Trébol para salir a la playa	RESPUESTA (Positiva/procedente) Se considera procedente integrar el proyecto a la cartera de proyectos del Plan Parcial, con el objetivo de mejorar la accesibilidad y reducir los riesgos viales en la zona. El proyecto se desarrollará bajo un análisis técnico previo, orientado a definir la solución de obra más adecuada para mejorar el acceso a la playa, atendiendo criterios de seguridad, funcionalidad y compatibilidad territorial.	


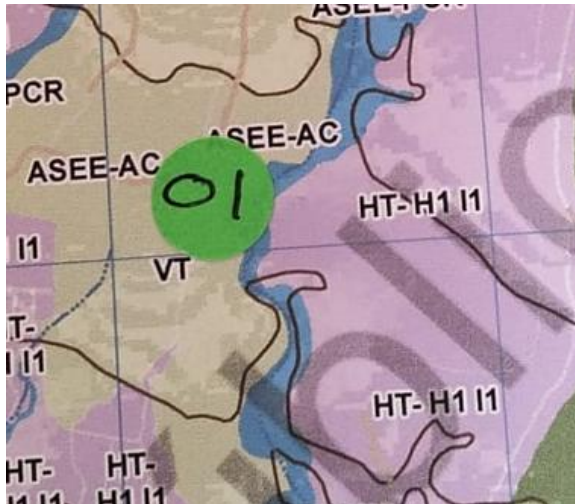


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 2 Folio 8	Ejido/Localidad/Zona Boca de la leña
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado Proyecto para potenciar uso turístico	<div data-bbox="665 488 1151 1091">  </div> <div data-bbox="1561 478 1926 1091">  </div>	
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto) Trébol carretero, acceso a la autopista	RESPUESTA (Positiva/Procedente) Se considera procedente integrar el proyecto a la cartera de proyectos del Plan Parcial, con el objetivo de mejorar la accesibilidad y reducir los riesgos viales en la zona. El proyecto se desarrollará con base en un análisis técnico previo, orientado a definir la solución de infraestructura más adecuada para mejorar el acceso y la conectividad, garantizando condiciones de seguridad y compatibilidad territorial.	

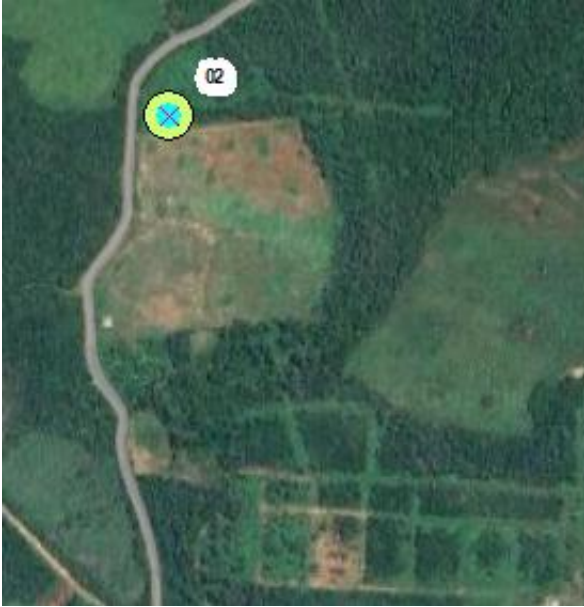



FORO DE CONSULTA PÚBLICA

<p>Foro(X) Oficio o Otro</p>	<p>Mesa 3 Folio 1</p>	<p>Ejido/Localidad/Zona La Union</p>
<p>TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X)</p> <p>Razón del cambio solicitado Mi propuesta para la zona ASEE-AC el lote mínimo sea de 800mts cuadrados y altura máxima 10 metros 2 niveles y terraza al aire libre</p>	<div data-bbox="640 437 1205 938">  </div> <div data-bbox="1420 430 1993 935">  </div>	
<p>Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)</p>	<p>RESPUESTA (parcialmente negativa o parcialmente no procedente) La zonificación ASEE-AC – Áreas Sujetas a Estrategias de Aprovechamiento para fines campestres permite la construcción de hasta 2 niveles, con una altura máxima de 7 metros, y adicionalmente contempla la posibilidad de una terraza o palapa al aire libre en azotea, con una altura adicional de hasta 4.5 metros, lo que permite una altura total aproximada de 11.5 metros. Cabe destacar que las terrazas o palapas deberán construirse con materiales no permanentes (madera, palma, velarias u otros), y no deberán obstruir vistas ni interferir con la ventilación natural, por lo que la altura propuesta resulta congruente con la normativa vigente. En cuanto al tamaño mínimo de lote, la reducción a 800 m² no se considera procedente, ya que implicaría modificar de manera generalizada todas las áreas clasificadas bajo esta categoría, muchas de las cuales no cuentan con condiciones para una mayor densificación. Por ello, se mantiene el lote mínimo de 1,000 m², promoviendo un desarrollo de baja densidad y bajo impacto. Como alternativa viable, se considera más adecuado ajustar el límite de la zona turística, incorporando aquellas áreas que ya cuentan con traza urbana consolidada y fraccionamiento de lotes, donde el lote mínimo es de 750 m², sin alterar la lógica territorial del resto de la categoría ASEE-AC.</p>	



FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 3 Folio 2	Ejido/Localidad/Zona La Union
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado Propuesta para la zona HT-H1 I1 altura máxima 10 metros 2 niveles y terraza al aire libre	<div data-bbox="620 418 1202 1027">  </div> <div data-bbox="1426 418 2060 1011">  </div>	
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	RESPUESTA (positiva/procedente) La zonificación HT-H1 I1 – Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad permite la construcción de hasta 2 niveles , con una altura máxima de 7 metros , y contempla adicionalmente la posibilidad de una terraza o palapa al aire libre en azotea , con una altura adicional de hasta 4.5 metros , lo que posibilita una altura total aproximada de 11.5 metros . Las terrazas o palapas deberán construirse con materiales no permanentes (madera, palma, velarias u otros), y no deberán obstruir vistas ni interferir con la ventilación natural , por lo que la propuesta planteada ya se encuentra contemplada en la normativa vigente , sin requerir modificaciones adicionales.	


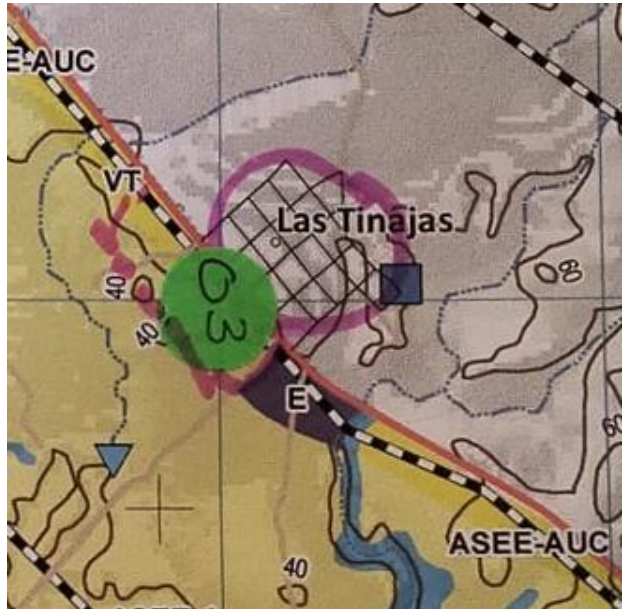


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

<div>Foro () Oficio o Otro (X)</div>	<div>Mesa 3 Folio 4</div>	<div>Ejido/Localidad/Zona La Union</div>
<div><div>TIPO DE CAMBIO</div><div>Cambio de límite (X)</div><div>Cambio de Zona ()</div><div>Uso de Interés ()</div></div> <div><div>Razón del cambio solicitado</div><div>Modificar límite para que toda la parcela quede con uso habitacional, dado que se encuentra contiguo a la localidad, y se pretende a futuro que la localidad crezca hacia dicha zona.</div></div>	<div></div>	
<div>Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)</div>	<div><div>RESPUESTA (parcialmente positiva / parcialmente procedente)</div><div>La parcela presenta dos clasificaciones territoriales: una zona sujeta a estrategias de aprovechamiento y otra zona sujeta a estrategias de conservación. Se considera procedente integrar como zona de crecimiento urbano únicamente aquellas áreas que no presentan vegetación densa ni conservada, manteniendo bajo criterios de conservación las superficies que cumplen funciones ambientales relevantes.</div><div>En consecuencia, el ajuste al límite de zonificación se realizará de manera parcial, permitiendo el crecimiento de la localidad en áreas ambientalmente aptas, sin comprometer los valores de conservación del territorio.</div></div>	


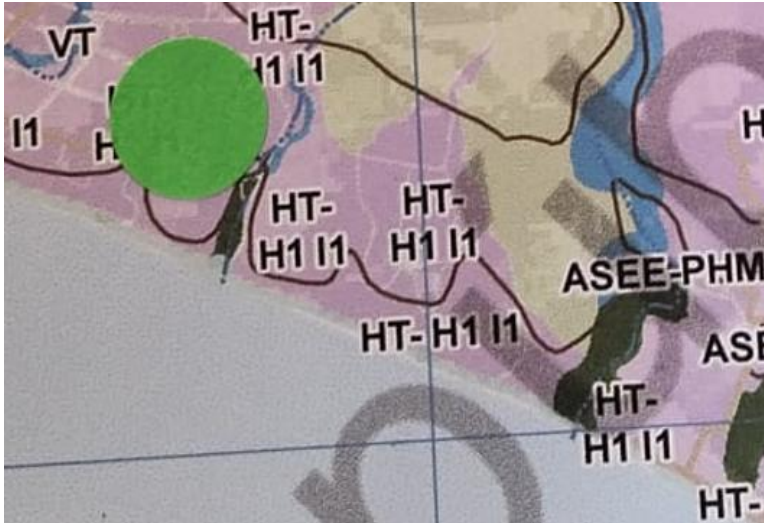


FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro	Mesa 3 Folio 3	Ejido/Localidad/Zona Las Tinajas	
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona () Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado Por que es una parcela que ya esta destinada a uso escolar y mujer campesina			
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto) Parcela Escolar y Mujer campesina		RESPUESTA (positiva/procedente) Se considera procedente integrar ambas parcelas como uso de equipamiento , categoría que incluye instalaciones educativas, espacios de apoyo a la mujer, áreas verdes, centros de salud y demás equipamientos sociales , en congruencia con la finalidad actual y social de los predios.	





FORO DE CONSULTA PÚBLICA

<p>Foro (X) Oficio o Otro</p>	<p>Mesa 3 Folio 4</p>	<p>Ejido/Localidad/Zona El Roblé</p>
<p>TIPO DE CAMBIO Cambio de límite (X) Cambio de Zona 0 Uso de Interés (X)</p> <p>Razón del cambio solicitado Cambio a habitacional rural homologación con las características del pueblo ya que la imagen satelital no coincide con la realidad ya que todo está aprovechándose y en un futuro quiero heredar a mis hijos y no dejar problemas</p>	 	
<p>Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto) Habitacional Rural</p>	<p>RESPUESTA (negativa / no procedente) No se considera procedente el cambio solicitado. El uso habitacional rural está destinado a localidades rurales consolidadas y a sus zonas de crecimiento inmediato, donde el Ayuntamiento tiene responsabilidad directa en la dotación prioritaria de servicios e infraestructura para la población local. El predio señalado se ubica fuera del área de influencia directa de la localidad, en una zona desvinculada funcional y territorialmente del núcleo urbano. No obstante, el predio cuenta con una clasificación de habitacional turístico, acorde con sus condiciones de accesibilidad y cercanía a la línea de costa, lo que permite el desarrollo de vivienda de baja densidad compatible con el modelo de ordenamiento territorial. En consecuencia, se mantiene la zonificación propuesta sin modificaciones.</p>	



FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro(X) Oficio o Otro	Mesa 3 Folio 5	Ejido/Localidad/Zona El Petatillo
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite () Cambio de Zona (X) Uso de Interés (X) Razón del cambio solicitado Checar que no todo quede en protección, es la playa de esparcimiento de la población local.	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto) Hacer recorrido para checar la zona	RESPUESTA (Positiva parcialmente procedente) El Plan Parcial contempla en la zona un área destinada a espacio público , orientada a garantizar el acceso libre al frente de playa , reconociendo la importancia de El Petatillo como área de esparcimiento de la población local . Adicionalmente, se realizará un análisis complementario para identificar otras áreas que puedan destinarse a usos turísticos compatibles , manteniendo en todo momento bajo estrategias de protección las zonas de manglar y humedales , por su valor ambiental y función ecológica.	



FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro

**Mesa 4
Folio 1**

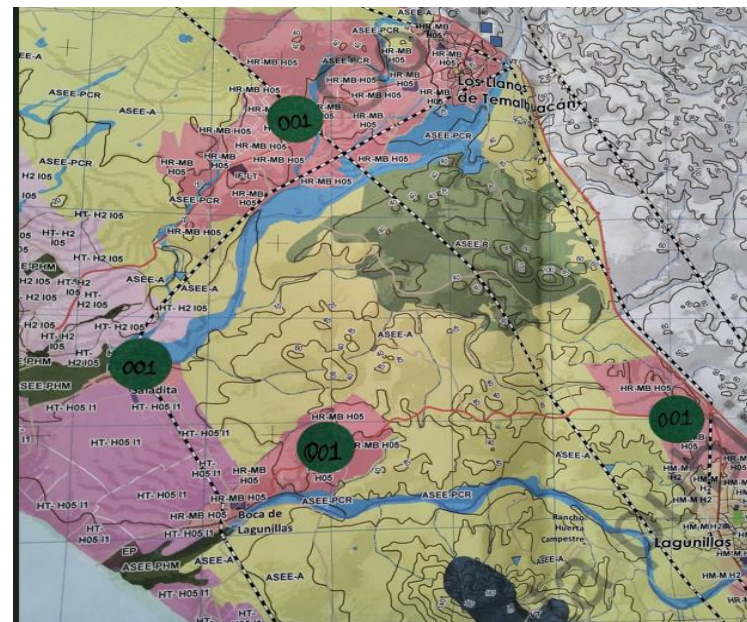
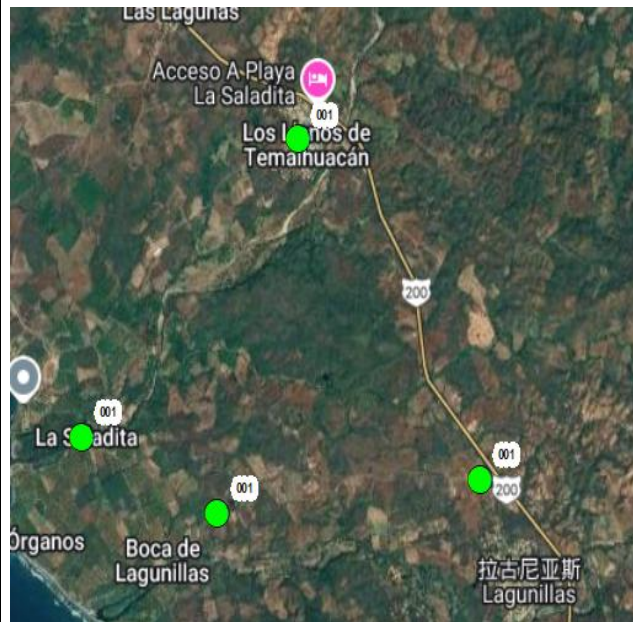
**Ejido/Localidad/Zona Los Llanos zona
Zona HR-HB-H05**

TIPO DE CAMBIO

Cambio de límite ()
 Cambio de Zona (X)
 Uso de Interés (X)

Razón del cambio solicitado

En localidades rurales, reducción en lotes, el limite debe ser 250 metros cuadrados. Por el valor de la tierra y por usos y costumbres (CAS) debe ser el 30%





Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)

RESPUESTA (positiva/procedente)

Se considera procedente **ajustar la normativa para localidades rurales**. Se establece un **lote mínimo de 250 m²** y se **adecuan los parámetros de COS, CAS, CUS y restricciones constructivas**, en congruencia con la **imagen urbana, usos y costumbres** de las localidades rurales.




FORO DE CONSULTA PÚBLICA

Foro (X) Oficio o Otro		Mesa 4 Folio 2	Ejido/Localidad/Zona Playa Saladita
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite O Cambio de Zona O Uso de Interés			
Razón del cambio solicitado Cambiar +o analizar el (CAS) y el (COS). 150 metros cuadrados del (CAS) es lo que pensamos recomendable. Modificar el equivalente de número máximo de habitantes permitidos de número máximo de habitantes por una hectárea y el número de habitaciones			
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)		RESPUESTA (Positiva parcialmente procedente) Se considera procedente ajustar el CAS para que sea congruente con el COS y que, en conjunto, no superen el 100% de ocupación del predio . Actualmente la zona presenta un CAS del 40% , por lo que se plantea su ajuste a 35% . Adicionalmente, se realizará la revisión del equivalente de número máximo de habitantes , considerando su expresión tanto por hectárea como por número de habitaciones , a fin de mejorar la claridad y aplicabilidad de la normativa.	




PLATAFORMA TODOS PLANEAMOS LA UNIÓN

Foro () Oficio o Otro (x)	Plataforma Todos Planeamos	Ejido/Localidad/Zona La Majahua
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite O Cambio de Zona O Uso de Interés Razón del cambio solicitado Se requieren accesos a la playa		
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	RESPUESTA (positiva/procedente) Se integran acciones y un proyecto que garanticen los accesos públicos a playa	

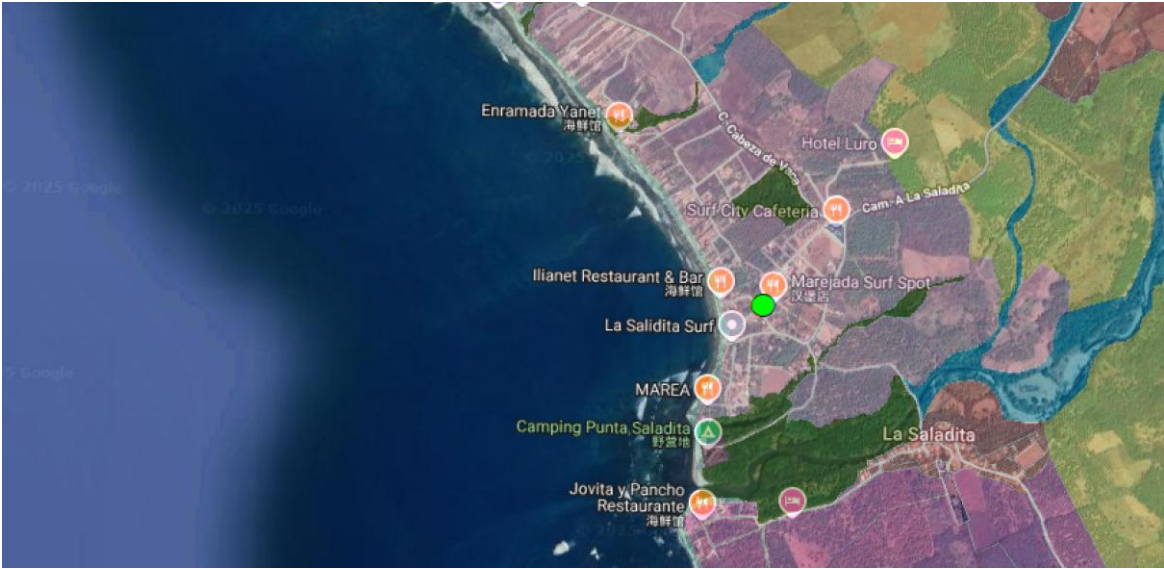


PLATAFORMA TODOS PLANEAMOS LA UNIÓN

Foro () Oficio o Otro (x)	Plataforma Todos Planeamos	Ejido/Localidad/Zona La Salada
TIPO DE CAMBIO Cambio de límite Cambio de Zona Uso de Interés Razón del cambio solicitado Crear un corredor turístico de alto impacto, donde se permitan usos turísticos de mayor densidad, como hoteles de varios niveles, es una zona que tiene ese potencial por la autopista y la cercanía al puerto. .		
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	RESPUESTA (positiva/procedente) Se consolidará un corredor turístico que permita hasta 5 niveles y un turismo de mayor intensidad en la zona de alto potencial turístico. .	



PLATAFORMA TODOS PLANEAMOS LA UNIÓN

Foro () Oficio o Otro (x)	Plataforma Todos Planeamos	Ejido/Localidad/Zona Playa La Saladita
<p>TIPO DE CAMBIO Cambio de límite Cambio de Zona Uso de Interés</p> <p>Razón del cambio solicitado En la propuesta del plan parcial se consideran restricciones para lotes de 500m2 las cuales no veo problemática, más sin embargo los lotes resultados de divisiones en periodos anteriores con medidas menores a los 500m2 con frentes menores a 15metros será complicado aplicarles dichas normativas.</p>		
Proyecto propuesto (en caso de proponer proyecto)	RESPUESTA (positiva/procedente) Se considerarán restricciones porcentuales a los lotes menores, autorizados previo al presente instrumento.	



OFICIO ENTREGADO POR EL EJIDO EMILIANO ZAPATA

1. Cambio a la zonificación primaria

En la página 191 del Plan, Sección Parcial 4.5.1 Zonificación Primaria, se establece lo siguiente:

“La zonificación primaria constituye el marco general de ordenación territorial contemplado en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Su propósito es delimitar las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables en esta franja territorial,”

El texto anterior es coherente con la definición de Zonificación Primaria del informe final de la PDMU del 9 de enero de 2025. Sin embargo, más adelante en la misma página del Plan Parcial se indica lo siguiente:

“Este esquema responde a un proceso de planeación concertado entre los distintos sectores sociales y el gobierno municipal, integrando criterios de aptitud del suelo, gestión de riesgos, valor ambiental, vocación productiva y visión de desarrollo urbano hacia los horizontes de corto (2030), mediano (2040) y largo plazo (2050).”

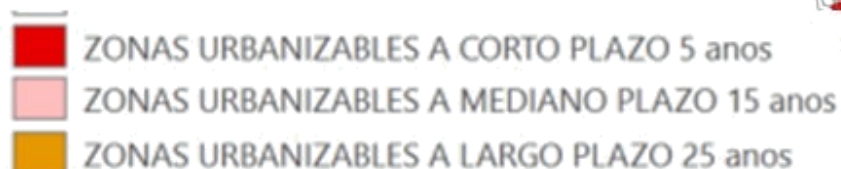
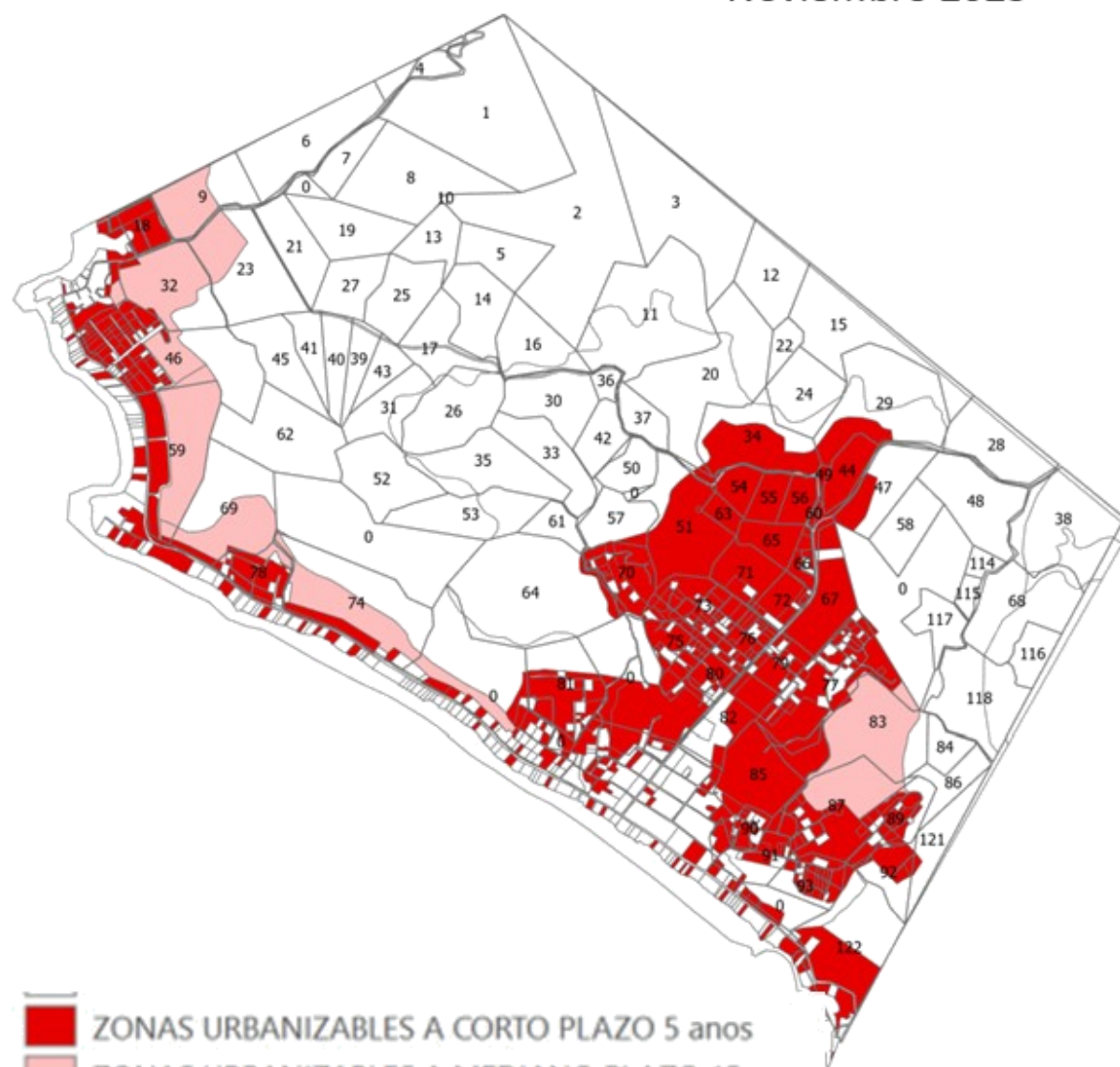
En la página 280 del Informe del Plan Parcial se afirma que “El Plan Parcial no modifica las políticas y estrategias establecidas en el PMDU”. Esto no es cierto. El Plan Parcial ha introducido un cambio sustancial en el PMDU al modificar la definición y el propósito de la Zonificación Primaria. Además, este cambio se realiza al final del proceso del Plan Parcial, cuando no se nos da tiempo a los ciudadanos para objetar ni solicitar cambios. Este no es el “mapa del pueblo”.

El Plan Parcial ahora incorpora procedimientos que guían el desarrollo, específicamente restringiéndolo y promoviéndolo en función de horizontes temporales. Esto no figuraba en el informe del 9 de enero de 2025. En cambio, dicho informe incluía el concepto de “Zonificación Flotante” como un tipo de Zonificación Secundaria. Presentamos numerosas objeciones a la Zonificación Flotante y creíamos que se había eliminado del Plan. Ahora descubrimos que La Unión ha reintroducido este concepto, oculto en la Zonificación Primaria. Además, constatamos que casi todos los terrenos dentro y aledaños a las zonas urbanizadas cuentan ahora con una zonificación primaria para desarrollo a corto plazo, es decir, dentro de los cinco años posteriores a la entrada en vigor del Plan Parcial. Esto obligará a los propietarios a intentar desarrollar sus terrenos rápidamente o enfrentarse a la expropiación o al pago de la Tasa por Desarrollo Retrasado.

El ritmo de desarrollo en Troncones y sus alrededores no es tan rápido. Asimismo, la nueva Zonificación Primaria fomenta el desarrollo de alta densidad, lo cual entra en conflicto con la Zonificación Secundaria, que generalmente promueve la baja densidad.



Ejido Gral Emiliano Zapata - Zonificación Primaria Noviembre 2025



Información del 2025 Informe del Gobierno

Página 193: Área urbanizable a corto plazo (5 años): predios baldíos y subutilizados dentro o contiguos a los límites urbanos, que podrán incorporarse de manera inmediata al desarrollo urbano.

Área urbanizable a mediano plazo (15 años): superficies contiguas a las áreas urbanizadas actuales, destinadas a sostener la expansión controlada de los principales centros costeros, que podrán sumarse al desarrollo a partir de 2030 o cuando se haya consolidado al menos el 50% de la reserva de área urbanizable a corto plazo.

Página 324: Sin embargo, si en un término de dos años, contados a partir de la publicación del presente Plan Parcial, aquellos inmuebles que se encuentren todavía baldíos, no se hayan utilizado y no hayan solicitado sus respectivas autorizaciones ante el Municipio.

Para su aprovechamiento y desarrollo conforme a lo señalado en el presente instrumento de planeación, serán susceptibles de expropiarse por la autoridad competente, y en su caso serán sujetos a subasta pública para su desarrollo, preferentemente para proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos. Lo anterior con la finalidad de fomentar su desarrollo en el horizonte de crecimiento a corto plazo.



Respuesta → Observación procedente parcialmente

La observación presentada fue analizada de manera integral desde el punto de vista técnico, jurídico y de coherencia con el modelo de ordenamiento territorial del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

En primer término, es importante precisar que la Zonificación Primaria no modifica su definición ni su propósito esencial respecto de lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU). Tal como se señala en el propio Plan Parcial, la Zonificación Primaria continúa delimitando las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, constituyendo el marco general de ordenación territorial. Lo que el Plan Parcial incorpora es un mayor nivel de precisión operativa, propio de un instrumento de escala parcial, mediante la incorporación de horizontes de planeación (corto, mediano y largo plazo), los cuales orientan —mas no imponen— el ritmo y la localización preferente del crecimiento urbano.

Los horizontes temporales de desarrollo no constituyen una obligación para las personas propietarias de desarrollar sus predios dentro de un plazo determinado, ni implican una pérdida automática de derechos de propiedad. Su función es ordenar y focalizar el crecimiento urbano, promover un desarrollo gradual, evitar la dispersión territorial y optimizar el aprovechamiento de la infraestructura y los servicios existentes, conforme a principios ampliamente reconocidos de planeación urbana. En este sentido, el señalamiento de áreas urbanizables a corto, mediano o largo plazo no obliga al desarrollo inmediato de los predios, ni genera por sí mismo consecuencias jurídicas directas para quienes decidan no desarrollar, no obstante, si limitan la posibilidad de desarrollar en zonas de mediano o largo plazo, en tanto las definidas a corto plazo no se ocupen al menos al 50%. La propiedad del suelo y la decisión de desarrollo permanecen en el ámbito de los particulares, sujetas únicamente a las disposiciones generales aplicables.

Respecto al instrumento de desarrollo retrasado, se precisa que este no tiene un carácter generalizado, ni está dirigido a ejidos, comunidades agrarias o predios rurales. Se trata de un instrumento de gestión urbana orientado exclusivamente a predios ubicados al interior de los centros de población, particularmente dentro de las manchas urbanas consolidadas, en donde exista inversión pública efectiva para la dotación de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos, tales como agua potable, drenaje, pavimentación, alumbrado público y equipamiento colectivo.

El objetivo de dicho instrumento es evitar procesos especulativos del suelo urbano servido, es decir, situaciones en las que terrenos plenamente atendidos con inversión pública permanecen ociosos de manera prolongada, encareciendo el acceso al suelo, promoviendo la expansión desordenada y generando ineficiencias en el uso de los recursos públicos. En ningún caso este mecanismo busca forzar el desarrollo, sino incentivar el aprovechamiento racional del suelo urbano consolidado, en beneficio del interés colectivo.

Derivado de la observación, se considera parcialmente procedente realizar ajustes al texto del Plan Parcial, con el fin de precisar y acotar con mayor claridad el alcance del instrumento de desarrollo retrasado, estableciendo explícitamente que su aplicación se limita a predios ubicados dentro de los centros de población y de las manchas urbanas con infraestructura y servicios existentes, excluyendo su aplicación en áreas rurales, ejidales o no consolidadas.

Finalmente, se aclara que la Zonificación Primaria no define densidades ni intensidades de uso del suelo, por lo que no entra en conflicto con la Zonificación Secundaria, la cual es la que establece los usos, destinos y parámetros específicos de desarrollo, incluyendo criterios de baja o media densidad según corresponda. Ambos niveles de zonificación son complementarios y coherentes, y no contradictorios. En consecuencia, la observación se atiende de manera parcialmente favorable, incorporando precisiones textuales que fortalecen la claridad normativa del instrumento, así como un mapa que indique los centros de población, sin que ello implique modificar la zonificación primaria ni los criterios fundamentales del Plan Parcial.



2. Expropiación

El PDMU otorga al Gobierno de La Unión el derecho a expropiar tierras. El Estado de Guerrero ya cuenta con este derecho, basado en la expropiación para el bien público. El PDMU otorga a La Unión el derecho a expropiar tierras para promover un desarrollo de alta densidad a corto plazo. Esto no beneficia al pueblo de Troncones. En abril de 2025 solicitamos la eliminación de las cláusulas de expropiación del Plan Parcial. Se eliminaron tres referencias, pero dos permanecen.

En la página 324, el artículo 63 establece:

“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.”

La página 353 del NTC 2 indica:

“Densificación o redensificación. Se reconoce como causa de utilidad pública la fundación, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como su redensificación poblacional. En consecuencia, podrán instrumentarse las acciones urbanas y, en su caso, los procedimientos de expropiación que resulten necesarios conforme a la legislación aplicable.”

Se acordó que el texto que se muestra en RED a continuación se agregaría a las secciones relevantes del Plan Parcial y que se agregaría al Plan un nuevo mapa que muestre los "centros de población".

Página 323

Artículo 62. Este artículo se aplicará únicamente a los terrenos ubicados en los centros de población que se muestran en el Mapa XXX.

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:

Página 323

Artículo 63. Este artículo se aplicará únicamente a los terrenos ubicados en los centros de población que se muestran en el Mapa XXX.

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.

Página 353

NTC 2, Densificación o redensificación. Este artículo se aplicará únicamente a los terrenos ubicados en los centros de población que se muestran en el Mapa XXX. Se reconoce como causa de utilidad pública la fundación, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como su redensificación poblacional. En consecuencia, podrán instrumentarse las acciones urbanas y, en su caso, los procedimientos de expropiación que resulten necesarios conforme a la legislación aplicable.



Respuesta → Observación procedente parcialmente

La observación relativa a la figura de la expropiación fue analizada de manera puntual desde los ámbitos jurídico, técnico y de competencia institucional, a fin de evitar interpretaciones que generen incertidumbre o preocupación entre las personas propietarias del suelo, particularmente en la localidad de Troncones y su entorno.

En primer término, es importante aclarar que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano no otorga nuevas facultades de expropiación al Municipio de La Unión, ni amplía sus competencias más allá de lo establecido en el marco legal vigente. La expropiación es una figura jurídica de orden superior, regulada por la legislación estatal y federal, y únicamente puede llevarse a cabo por la autoridad competente, conforme a los procedimientos, causales de utilidad pública y garantías previstas en la ley. El Plan Parcial no crea, habilita ni ejecuta procesos de expropiación, sino que se limita a reconocer los supuestos generales de utilidad pública ya previstos en la normatividad aplicable. En este sentido, se reconoce como parcialmente procedente la preocupación expresada respecto a la redacción de determinados artículos del Plan Parcial, en particular aquellos que podrían interpretarse como una aplicación generalizada de instrumentos de gestión urbana —incluida la expropiación— fuera de los ámbitos urbanos consolidados.

Derivado de la observación y de los acuerdos alcanzados durante el proceso de revisión, se realizarán ajustes textuales de precisión y acotamiento en los artículos señalados, con el objetivo de dejar explícito que:

- Los instrumentos de gestión urbana, incluyendo el Pago por Desarrollo Atrasado y las referencias a posibles procedimientos de expropiación, se aplicarán exclusivamente a terrenos ubicados dentro de los centros de población, entendidos como las localidades urbanas consolidadas del área de estudio; y excepcionalmente a áreas donde se realicen obras con fondos públicos para la dotación de servicios como agua potable, drenaje y pavimentación, y que se mantengan libre por más de 3 años evitando así procesos de especulación del suelo.
- Dichos instrumentos no serán aplicables de manera general a predios rurales, ejidales o ubicados fuera de los centros de población;
- La aplicación de cualquier procedimiento de expropiación no corresponde al Municipio, sino a la autoridad estatal o federal competente, conforme a la legislación vigente.

En este contexto, se considera procedente incorporar al Plan Parcial un mapa específico de “Centros de Población”, el cual permitirá delimitar con claridad los ámbitos territoriales en los que podrían ser aplicables los instrumentos de gestión urbana referidos, brindando mayor certeza jurídica y transparencia a la ciudadanía. Asimismo, se integrarán precisiones en los artículos correspondientes, en el sentido de que la expropiación no tiene como finalidad promover desarrollos de alta densidad de manera indiscriminada, ni acelerar el desarrollo urbano en perjuicio de las comunidades locales, sino que, en los casos legalmente procedentes, constituye un instrumento excepcional vinculado a la fundación, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, siempre bajo los principios de utilidad pública, legalidad y debido proceso.

Finalmente, se aclara que la densificación o redensificación a la que hace referencia la normativa técnica complementaria es un criterio de planeación urbana, orientado a fortalecer los centros urbanos existentes, optimizar la infraestructura y evitar la expansión dispersa, y no implica por sí misma la expropiación de predios, ni la imposición de desarrollos no deseados por las personas propietarias.

En consecuencia, la observación se atiende de manera parcialmente favorable, incorporando ajustes de redacción, delimitación territorial y claridad competencial, con el fin de garantizar certeza jurídica, evitar interpretaciones erróneas y reforzar el carácter excepcional y legalmente acotado de la figura de la expropiación dentro del Plan Parcial.



3. Honorarios

El Título Cuatro, páginas 320 a 325, contiene disposiciones sobre diversas tasas y penalizaciones. Todas estas tasas son imprecisas y solo pueden ser definidas por SOFEMAT. Muchas de ellas se basan en el concepto de cobrar al propietario un porcentaje del valor estimado de la propiedad si se urbanizara.

Respuesta → Observación procedente parcialmente

La observación fue analizada a la luz del contenido específico del Título Cuarto del Plan Parcial, así como del marco jurídico aplicable en materia de planeación urbana, hacienda municipal y gestión del suelo.

En primer término, es importante aclarar que el Plan Parcial no establece tasas, tarifas ni derechos en términos fiscales, ni define montos específicos a pagar por las personas propietarias. En efecto, el Plan no fija porcentajes, cuotas ni valores económicos cerrados, ni sustituye a la Ley de Ingresos Municipal, la cual es el único instrumento jurídico mediante el cual pueden establecerse contribuciones, derechos o aprovechamientos de carácter fiscal.

No obstante lo anterior, el Plan Parcial sí regula instrumentos de gestión urbana, tales como el Pago por Desarrollo Urbano Adelantado, el Pago por Desarrollo Urbano Atrasado y la Venta de Derechos de Edificabilidad, los cuales se encuentran expresamente reconocidos en la legislación urbanística y en la práctica de planeación contemporánea. Dichos instrumentos no constituyen tasas fiscales, sino contraprestaciones vinculadas a decisiones voluntarias de desarrollo, asociadas a beneficios urbanísticos específicos, como el adelanto de un horizonte de ocupación o el incremento de derechos de edificabilidad.

Tal como se establece de manera explícita en los propios artículos del Plan Parcial, la aplicación de estos instrumentos se rige por los siguientes principios:

- Carácter voluntario: los instrumentos se activan únicamente cuando la persona propietaria decide solicitar un desarrollo adelantado, desarrollar con atraso o hacer uso de derechos de edificabilidad excedentes;
- Ausencia de obligación automática: el pago de la contraprestación no genera obligación alguna para la autoridad en cuanto a dotación de infraestructura o equipamientos, los cuales corren a cargo de la persona promovente;
- Reserva de ley en materia fiscal: las bases para el cálculo de las contraprestaciones deberán establecerse tanto en los instrumentos de planeación como en las leyes municipales de hacienda y de ingresos, reconociendo expresamente que su implementación financiera requiere sustento en dichos ordenamientos;
- Valuación técnica especializada: cualquier estimación de valorización deberá ser realizada por personas inscritas en el padrón estatal de peritos valuadores, y validada por la autoridad conforme a estudios comparables.

En este sentido, el Plan Parcial no impone cobros generales, ni aplica penalizaciones automáticas a las personas propietarias, sino que define el marco técnico y normativo bajo el cual podrían operar estos instrumentos, siempre condicionados a su incorporación en los instrumentos fiscales correspondientes y a la solicitud expresa de las personas interesadas. Derivado de la observación, se considera procedente realizar ajustes de redacción aclaratoria, a fin de reforzar que:

- El Plan Parcial no define tasas ni porcentajes fiscales;
- Las contraprestaciones descritas corresponden a instrumentos de gestión urbana, no a tributos;
- Su aplicación efectiva estará sujeta, en todos los casos, a lo dispuesto en la Ley de Ingresos Municipal vigente y demás ordenamientos hacendarios aplicables.



Con estas precisiones, se fortalece la certeza jurídica del Plan Parcial y se evita la interpretación errónea de que este instrumento de planeación sustituya o anticipe disposiciones de carácter fiscal. En consecuencia, la observación se atiende de manera parcialmente favorable, incorporando precisiones que delimitan claramente el alcance normativo del Plan Parcial y la naturaleza no fiscal de los instrumentos referidos.

4. Mapa 20, página 304

Al pie de la página se lee:

“De manera vinculatoria, se respetará la Zonificación Secundaria (ver mapas 5 y 6) establecidas en el PMDU para las localidades de Troncones, Petacalco, San Francisco y Sorcuá, atendiendo las modificaciones y precisiones planteadas por la Zonificación secundaria del Plan Parcial.”.

La referencia del mapa es incorrecta. Los mapas 5 y 6 no tienen relación con la Zonificación Secundaria. La referencia correcta son los mapas 20 y 21. Ambos mapas tienen baja resolución y no deben utilizarse como referencia legal, ya que no permiten ubicar con precisión los límites de la zonificación.

Además, el mapa de la zona de Troncones (Mapa 20) no coincide con el del PMDU del 9 de enero de 2025 ni con los mapas presentados durante los talleres del Plan Parcial.

En general, el propósito de esta cláusula no está claro. El mapa legal es el que se publicará con el Plan Parcial.

Respuesta → Observación procedente

La observación fue analizada de manera puntual, identificándose imprecisiones editoriales y de referencia cartográfica que requieren ser corregidas para garantizar claridad, coherencia técnica y certeza jurídica en el contenido del Plan Parcial.

En efecto, se reconoce que la referencia a los mapas 5 y 6 como soporte de la Zonificación Secundaria es incorrecta, ya que dichos mapas no corresponden a la cartografía de zonificación secundaria. La referencia correcta es a los mapas 20 y 21, los cuales contienen la información correspondiente a la Zonificación Secundaria aplicable a las localidades señaladas. Esta corrección será incorporada de manera expresa en el texto del Plan Parcial.

Asimismo, se reconoce que las versiones del Mapa 20 y del Mapa 21 incluidas en el cuerpo del documento tienen una resolución gráfica limitada, cuyo propósito es ilustrativo y explicativo, por lo que no deben ser consideradas como la referencia legal definitiva para la delimitación precisa de polígonos o límites normativos. En este sentido, se aclara que el carácter normativo y vinculante de la zonificación se sustenta en los mapas oficiales impresos (90X60 cm) que acompañan al Plan Parcial en su versión aprobada y publicada y se integran al expediente que se registra ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, los cuales se integran como cartografía anexa en formato adecuado para su consulta y aplicación administrativa, y no en las imágenes de apoyo incluidas dentro del documento narrativo.

Respecto a la aparente falta de coincidencia del Mapa 20 correspondiente a Troncones con el cartograma del PMDU del 9 de enero de 2025 y con los mapas utilizados durante los talleres participativos, se precisa que el Plan Parcial no sustituye ni desconoce la Zonificación Secundaria del PMDU, sino que la retoma, precisa y ajusta conforme a la escala, alcance y criterios específicos del instrumento parcial, integrando observaciones técnicas, actualizaciones cartográficas y definiciones consolidadas durante el proceso de planeación.



No obstante lo anterior, y con el objetivo de evitar confusión o interpretaciones contradictorias, se revisará la coherencia cartográfica entre el PMDU, los mapas de trabajo presentados durante los talleres y la cartografía final del Plan Parcial, asegurando que las diferencias respondan exclusivamente a ajustes técnicos justificados, y no a errores de representación o edición.

Derivado de la observación y de los acuerdos alcanzados, se realizarán las siguientes acciones:

- Corrección del texto para referir de manera precisa a los mapas correspondientes a la Zonificación Secundaria;
- Revisión y ajuste del Mapa 20 y del Mapa 21, garantizando su congruencia con la cartografía oficial del Plan Parcial;
- Clarificación expresa en el texto de que los mapas insertos en el documento tienen carácter ilustrativo, y que la cartografía oficial publicada es la que tiene validez normativa y jurídica.

En consecuencia, la observación se atiende de manera favorable, incorporando correcciones editoriales, cartográficas y de redacción que fortalecen la claridad, coherencia y certeza jurídica del Plan Parcial.

5. Errores editoriales

El informe contiene graves errores editoriales que menoscaban la calidad del documento. Recomendamos una revisión editorial exhaustiva antes de su publicación, dado que este informe se convertirá en el texto de la ley.

- En la página 295 del artículo 32, se menciona el Mapa 8 como mapa de zonificación secundaria. La referencia correcta es el Mapa 17.
- Páginas 299 a 301. El artículo 37 describe la clasificación de la zonificación primaria en tres clases. La zonificación temporal (corto, mediano y largo plazo) se incluye como parte de la zonificación secundaria.
- Páginas 301 a 302. Artículo 39. El mismo problema.

Respuesta → Observación procedente

La observación fue analizada de manera detallada, identificándose errores editoriales puntuales que deben ser corregidos, así como aspectos de redacción que requieren mayor precisión conceptual, con el fin de evitar interpretaciones incorrectas del contenido normativo del Plan Parcial.

En relación con los errores de referencia cartográfica, se reconoce como procedente la observación:

- En la página 295, artículo 32, la referencia al Mapa 8 como mapa de zonificación secundaria es incorrecta. La referencia correcta es el Mapa 17, lo cual será corregido en la versión final del documento.
-

Respecto a lo señalado en las páginas 299 a 301 (artículo 37) y 301 a 302 (artículo 39), se aclara lo siguiente:

La zonificación primaria del Plan Parcial clasifica el territorio en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, mientras que la zonificación secundaria regula los usos, destinos, intensidades y parámetros específicos de edificación. Por su parte, la zonificación temporal (horizontes de corto, mediano y largo plazo) no constituye una zonificación secundaria, sino un criterio de gestión del crecimiento urbano asociado a la zonificación primaria, cuyo propósito es orientar la secuencia y prioridad del desarrollo territorial.



No obstante, se reconoce que la redacción actual de los artículos 37 y 39 puede inducir a confusión, al no distinguir con suficiente claridad entre la clasificación territorial y los criterios temporales de ocupación. En atención a ello, se considera procedente realizar ajustes editoriales y de redacción que permitan:

- Clarificar de manera explícita que los horizontes temporales forman parte del modelo de gestión del crecimiento, y no de la zonificación secundaria;
- Homologar conceptos y definiciones a lo largo del documento;
- Evitar contradicciones internas en la interpretación normativa.

Adicionalmente, se atenderá la recomendación de realizar una revisión editorial integral, orientada a corregir errores de numeración, referencias cartográficas, consistencia terminológica y redacción, con el objetivo de fortalecer la calidad técnica, claridad jurídica y coherencia interna del Plan Parcial, sin modificar el fondo del modelo de ordenamiento territorial aprobado.

En consecuencia, la observación se atiende de manera favorable, incorporando correcciones editoriales y precisiones conceptuales que mejoran la calidad del documento y su correcta interpretación como instrumento normativo.

6. Matriz. HT-H05 Zonificación I1 (Troncones Playa).

La base del retranqueo lateral es de 2 metros. La mayoría de los lotes de playa tienen 20 metros de ancho. Un piso deja 16 metros para construcción. Dos pisos salen 12 metros. Tres pisos quedan 8 metros. Esto no es práctico.

Los lotes en el pueblo y en las áreas nuevas al norte del pueblo pueden incluso tener anchos más pequeños. La zonificación HR-MB H05 tiene una base de retranqueo de 4 metros.

Respuesta → Observación procedente

La observación relativa a los retranqueos laterales establecidos en la Matriz HT-H05 para la zonificación I1 (Troncones Playa) fue analizada desde el punto de vista técnico-urbanístico y de factibilidad predial, considerando las dimensiones reales de los lotes existentes en la localidad.

En efecto, se reconoce que la aplicación de la fórmula vigente de retranqueos laterales, en combinación con el número de niveles permitidos, puede generar superficies edificables reducidas o poco funcionales, particularmente en lotes típicos de 20 metros de frente, y con mayor afectación en aquellos de menor anchura ubicados tanto en el tejido urbano consolidado como en áreas de crecimiento al norte de la localidad.

Asimismo, se identificó la incongruencia normativa en la zonificación HR-MB H05, que contempla una base de 4 metros, en predios que pueden ser mucho menos anchos que en la zona de playa, generando criterios dispares.

Derivado de lo anterior, y con el objetivo de garantizar la viabilidad constructiva, la coherencia normativa y una adecuada relación entre forma urbana, densidad y condiciones prediales, se considera procedente la observación planteada. En atención a los acuerdos alcanzados durante el proceso de revisión, se realizará una modificación a la fórmula de cálculo de los retranqueos laterales, ajustándola para cada zona, para que:

- Sea proporcional a las dimensiones reales de los lotes;
- No limite de manera excesiva la superficie edificable conforme aumenta el número de niveles;
- Mantenga condiciones adecuadas de asoleamiento, ventilación, privacidad y relación con el entorno urbano y costero.



Dicho ajuste se integrará en la Matriz de Compatibilidad y Normas de Ocupación correspondiente, asegurando su coherencia con el resto de las zonificaciones del Plan Parcial y evitando afectaciones desproporcionadas a los predios existentes.

En consecuencia, la observación se atiende de manera favorable, incorporando una modificación normativa que mejora la funcionalidad, claridad y aplicabilidad de la zonificación en la localidad de Troncones.

7. Cambios de usos del suelo en Matriz de Compatibilidad.

ASDS-T

- Agregar estacionamiento como C
- Generación de energía (espacio en blanco)

ASEE-A

- Agregar estacionamiento como C

ASEE-AC

- Agregar estacionamiento como C

ASEE-P

- La vivienda turística de muy baja densidad es la opción C. ¿Es correcto?
- Los alojamientos en villas, etc., campings, venta de alimentos y restaurantes son de categoría C. ¿Es correcto?
- Agregar estacionamiento como C

HM-M H2 Sin cambios

HR-MB H05

- Los restaurantes, etc., deberían ser C
- Carreteras secundarias, deberían ser C
- Agregar estacionamiento como C

HR-MB I1

La venta de alimentos sin consumo en el lugar debería ser de categoría C. Ya tenemos algunos casos en la zona.

HR-MB HI2 Sin cambios

HR-MB HI3 Sin cambios

IF-HI Algunas celdas no contienen datos. Consulte la sección del Centro de Rehabilitación.

Nota: Queremos ampliar nuestra red de senderos para caminar y andar en bicicleta, incluyendo aquellos que atraviesan las áreas protegidas. Esperamos habilitar pequeños estacionamientos sin pavimentar en todos los puntos de acceso a la red ferroviaria.

Respuesta → Observación parcialmente procedente

La observación relativa a los ajustes de usos del suelo en la Matriz de Compatibilidad fue analizada de manera detallada, considerando criterios de funcionalidad territorial, protección ambiental, manejo del turismo, movilidad no motorizada y coherencia con el modelo de ordenamiento del Plan Parcial.

Derivado de dicho análisis, se atienden los planteamientos de la siguiente manera:

ASDS-T

Áreas sujetas a Desarrollo Sostenible para fines Turísticos

- Estacionamiento: Se considera procedente su incorporación como uso condicionado, conforme a los criterios establecidos en el Plan Parcial.
- Generación de energía: Se considera procedente su incorporación como uso condicionado, integrando criterios de bajo impacto ambiental y compatibilidad con el entorno.

ASEE-A

Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento

- Estacionamiento: Se considera procedente su incorporación como uso condicionado.

ASEE-AC

Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento para fines campestres

- **Estacionamiento:** Se considera procedente su incorporación como uso condicionado, atendiendo criterios de escala, integración paisajística y bajo impacto.

ASEE-P

Áreas sujetas a estrategias de protección

- Vivienda turística de muy baja densidad: Se confirma su clasificación como uso condicionado (C), conforme a los criterios de protección ambiental.
- Alojamientos en villas, campings, venta de alimentos y restaurantes: Se confirma su clasificación como uso condicionado (C), sujetos a criterios estrictos de impacto ambiental y compatibilidad.
- Estacionamiento: No se considera procedente su incorporación, aun como uso condicionado, dentro de las zonas de protección, dado que estos espacios priorizan la conservación de los valores ambientales y paisajísticos. Se establece como criterio que los estacionamientos deberán localizarse en zonas contiguas con otras categorías de uso, promoviendo el acceso a las áreas de protección mediante senderos peatonales y ciclistas.

HM-M H2

Habitacional Mixto

- Sin cambios, al no identificarse conflictos normativos.

HR-MB H05

Habitacional rural de muy baja densidad

- Restaurantes y servicios asociados: Se considera procedente su clasificación como uso condicionado.
- Carreteras secundarias: Se considera procedente su clasificación como uso condicionado.
- Estacionamiento: Se considera procedente su incorporación como uso condicionado.



HR-MB I1

Habitacional rural de baja densidad y baja intensidad

- Venta de alimentos sin consumo en sitio: Se considera procedente su reclasificación como uso condicionado, reconociendo la existencia de casos ya presentes en la zona.

HR-MB HI2

Habitacional rural

- Sin cambios.

HR-MB HI3

Habitacional rural

- Sin cambios.

IF-HI

Infraestructura hidráulica

- Se reconoce que algunas celdas no contienen información completa. Se realizará una revisión integral de la matriz, integrando los datos faltantes conforme a lo establecido en el apartado correspondiente del Plan Parcial, incluyendo lo relativo al Centro de Rehabilitación que será no permitido debido a que se trata de una zonificación limitada a canales hidroagrícolas.

Nota sobre senderos y movilidad no motorizada

Se considera procedente la ampliación de la red de senderos peatonales y ciclistas, incluyendo aquellos que atraviesen áreas sujetas a protección, siempre que se diseñen bajo criterios de bajo impacto ambiental. No obstante, se establece como criterio que los pequeños estacionamientos sin pavimentar deberán localizarse fuera de las zonas de protección, en áreas contiguas con otras categorías de uso, garantizando el acceso a las áreas naturales mediante senderos y evitando la fragmentación o degradación ambiental.



8. Lote mínimo en zonas sujetas a desarrollo sostenible para fines turísticos.

Se solicita que el lote mínimo sea de 2,500 metros que fue el acuerdo que el ejido hizo con la autoridad, y aunque después se coacciono para que este subiera a 3,000 metros, el ejido solicita que se retome el primer acuerdo, permitiendo a los propietarios una mejor gestión de sus predios, y ellos se comprometen a vigilar que este acuerdo se cumpla dentro del ejido.

Respuesta → Observación procedente

La observación relativa al tamaño mínimo de lote en las zonas sujetas a Desarrollo Sostenible para fines Turísticos fue analizada considerando los acuerdos previos establecidos con el ejido, así como criterios de gestión territorial, viabilidad predial y control del desarrollo.

En atención a lo manifestado, se reconoce que durante el proceso de trabajo y concertación con el ejido se había establecido originalmente un lote mínimo de 2,500 m², el cual posteriormente fue ajustado a 3,000 m². Derivado de la solicitud presentada y de la revisión técnica correspondiente, se considera procedente retomar el acuerdo inicial de 2,500 m² como tamaño mínimo de lote para las zonas sujetas a Desarrollo Sostenible para fines Turísticos.

Este ajuste permitirá una mejor gestión predial por parte de las personas propietarias, manteniendo al mismo tiempo los criterios de baja densidad, control del impacto ambiental y compatibilidad con el entorno, que caracterizan este tipo de zonificación. Asimismo, se toma nota del compromiso del ejido de coadyuvar en la vigilancia del cumplimiento de dicho acuerdo dentro de su ámbito territorial.

En consecuencia, la observación se atiende de manera favorable, incorporando la modificación correspondiente al tamaño mínimo de lote en la normativa aplicable del Plan Parcial.



OFICIO ENTREGADO POR MARÍA DE GUADALUPE RIVERA ESCALANTE Y MANUEL RIVA ESCALANTE

Por medio de la presente manifestamos a usted nuestra inconformidad en ejercicio de los derechos y principios establecidos en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, en especial atendiendo al proceso de Consulta Pública, el cual prevé la obligación por parte del Municipio de analizar y considerar las propuestas que impactan directamente el derecho de propiedad y el desarrollo económico de los particulares.

En este sentido, manifestamos nuestra inconformidad con respecto al uso de suelo al que se pretende sujetar a nuestros lotes, siendo estos el 292 rústico, con cuenta catastral 6801-000-003-882-000; el urbano, con cuenta catastral 6801-000-000-373-000; y el 293 rústico, con cuenta catastral 6801-000-003-883-000; así como el urbano, con cuenta catastral 6801-000-000-435-000, ubicados en Troncones, Guerrero, Fraccionamiento Playa Verde, mediante el nuevo Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, que se encuentra en proceso de Consulta Pública.

El nuevo Plan Parcial de Desarrollo Urbano prevé para los lotes urbanos únicamente una superficie de desplante del 50% y 10.5 metros de altura para sus edificaciones, y para los lotes rústicos otorgar una subdivisión a lotes de 3,000 m², denominándolos Área de Desarrollo Sostenible con Uso Turístico, únicamente pudiendo desplantar el 25% de la superficie de los mismos, con edificaciones de dos niveles de tres metros de altura cada uno.

De acuerdo con lo anterior, la solicitud que hacemos ante usted es que para los lotes urbanos (playeros) se consideren los usos de suelo Habitacional Turístico y de Comercio y Servicios, considerando un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 75% y una altura de 12 metros o cuatro niveles. La intención nuestra es poder desplantar la edificación principal sobre una superficie y tener área de ocupación de suelo adicional suficiente para poder tener áreas comunes de calidad y óptimo uso, entre las cuales pudieran estar área de restaurante, área de alberca, baños y/o algunos otros servicios. Al limitar el área de COS al 50% se complica el poder tener áreas comunes adecuadas y acordes a la creación de infraestructura de servicios (áreas comunes), elemento esencial para el desarrollo turístico de alta calidad que dicta la vocación de la zona de Troncones en la que se ubican nuestros lotes.

Con respecto a los terrenos rústicos de 50,000.00 metros cuadrados cada uno, nuestra solicitud es que estos terrenos contemplen los usos de suelo Turístico Hotelero, con un Coeficiente de Ocupación (COS) del 50% y entre 10 y 20 niveles de altura, y Habitacional Turístico con un Coeficiente de Ocupación (COS) del 75% y 3 niveles de altura, pudiendo realizar una subdivisión a una lotificación de 500.00 m² por lote dentro de los lotes de 50,000.00 m².

Para el caso del uso de suelo Turístico Hotelero, la intención es poder permitir todas las edificaciones, ajustándose a la topografía natural de la ubicación de los terrenos, en la que se puedan desplantar y que, al estar situados en los cerros, puedan tener una isóptica que pueda garantizar una visibilidad óptima hacia el mar, permitiendo una deseabilidad y demanda de los productos inmobiliarios y su correspondiente beneficio turístico y económico.

Respecto a la solicitud de subdivisión de los terrenos rústicos de 50,000 m² a lotes de 500 m², apelamos al principio de Equidad e Inclusión que rige la actuación gubernamental, solicitando que, ante la existencia de antecedentes en la zona con similares condiciones y ubicaciones, se garantice el mismo derecho de aprovechamiento y desarrollo inmobiliario a nuestros terrenos, evitando un trato desigual que genere afectaciones patrimoniales.

Sin más por el momento, le mando un cordial saludo y le agradecemos de antemano que nuestras peticiones sean consideradas e incorporadas al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.



Respuesta → Observación no procedente

La observación presentada fue analizada de manera integral desde los ámbitos jurídico, técnico y de planeación territorial, considerando el marco normativo vigente, el modelo de ordenamiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera, así como los procesos de concertación social desarrollados durante su formulación.

En primer término, es importante precisar que la definición de usos del suelo, intensidades, alturas, coeficientes de ocupación y reglas de subdivisión constituye una atribución exclusiva del Municipio, conforme a lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en la legislación estatal aplicable. Dichas facultades se ejercen a través de los instrumentos de planeación urbana, sin que ello implique, por sí mismo, una afectación al derecho de propiedad.

El uso de suelo no limita ni extingue el derecho de propiedad, ni el derecho al desarrollo económico de las personas propietarias, sino que regula el aprovechamiento del territorio en función del interés público, estableciendo condiciones para un desarrollo ordenado, compatible con el entorno, la infraestructura disponible, la vocación territorial y la sustentabilidad ambiental. En las zonas referidas, el Plan Parcial no prohíbe los usos turísticos, sino que los orienta y regula para asegurar un desarrollo armónico, de baja y muy baja densidad, acorde con las características ambientales, paisajísticas y sociales de Troncones.

En este sentido, las solicitudes relativas al incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), al aumento de alturas, a la subdivisión intensiva de predios rústicos y a la introducción de usos más intensivos, no resultan procedentes, ya que contravienen el modelo de ordenamiento territorial aprobado, el cual fue construido mediante un proceso de planeación concertada, que incluyó asambleas, reuniones técnicas y acuerdos formales con el ejido y con la asociación de vecinas y vecinos de la zona, en los que se consensuaron expresamente los parámetros de densidad, número de niveles y tamaños mínimos de lote.

Respecto a la invocación del principio de Equidad e Inclusión, previsto en la Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, es necesario precisar su alcance. Dicho principio se orienta a garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, a prevenir la discriminación, segregación o marginación de personas o grupos, y a promover la cohesión social, el respeto a los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y la posibilidad de que las personas accedan a una oferta diversa de suelo, vivienda, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas, de acuerdo con sus necesidades y capacidades.

Este principio no se refiere a la equiparación automática de derechos edificatorios o intensidades de aprovechamiento entre predios, ni implica la obligación de permitir los mismos niveles de densidad, altura o subdivisión en todos los casos, independientemente de la vocación territorial, las condiciones ambientales o el modelo urbano adoptado. En consecuencia, no resulta jurídicamente procedente su aplicación en el sentido planteado en la observación.

No obstante lo anterior, y con el objetivo de ajustar de manera puntual la normativa en zonas turísticas específicas, se realizará una modificación limitada en la zonificación HT-H05 I2 (Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad) correspondiente a los lotes de playa en Troncones, estableciendo un COS base del 40%, con la posibilidad de acceder hasta un máximo del 60% mediante la obtención de derechos de edificabilidad, conforme a la normativa aplicable.



Adicionalmente, se precisa que el Coeficiente de Área de Superficie (CAS) se limitará a 35%, quedando un 5% adicional susceptible de ser artificializado, y que las áreas verdes comunes podrán computarse dentro del CAS, manteniendo el carácter de desarrollos turísticos abiertos, con presencia de áreas verdes y evitando esquemas de alta densidad, en congruencia con la identidad territorial de Troncones.

Se reafirma que el número de niveles permitidos y el tamaño mínimo de los lotes se mantienen sin modificación, al haber sido acordados de manera expresa en los procesos de concertación social con el ejido y la asociación de vecinos, constituyendo un consenso territorial que sustenta el modelo del Plan Parcial. En consecuencia, la observación se atiende de manera no favorable, al no resultar procedente modificar de fondo los usos del suelo, intensidades, alturas y esquemas de subdivisión solicitados, incorporándose únicamente el ajuste puntual señalado, sin alterar el modelo de ordenamiento territorial ni los acuerdos sociales que le dan sustento.



OFICIO ENTREGADO POR MIGUEL BARRETO MARTINEZ

Síntesis del oficio

El oficio presentado durante el proceso de consulta pública corresponde a una solicitud formal de ajuste normativo y de uso de suelo para un proyecto turístico-residencial integral localizado en la zona de Playa Saladita, identificado por el promovente como un proyecto de desarrollo estratégico de gran escala.

En el documento, el promovente expone que el polígono del proyecto cuenta con una superficie aproximada de 59 hectáreas, y solicita que dicho predio sea reconocido explícitamente dentro del Plan Parcial de Desarrollo Urbano con una clasificación turística, a fin de otorgar certeza jurídica a las inversiones proyectadas y viabilidad al desarrollo urbano propuesto.

El oficio argumenta que el predio:

- Se ubica dentro de un área considerada urbanizable en la zonificación primaria.
- Actualmente presenta una clasificación habitacional rural derivada del PMDU vigente, la cual —a criterio del promovente— no refleja el potencial real del sitio.
- Cuenta con condiciones favorables de localización, cercanía relativa a la carretera, accesibilidad regional y una topografía apta para el desarrollo urbano y turístico.
- No se encuentra afectado, según lo expuesto en el oficio, por riesgos críticos como inundación recurrente, fallas geológicas, manglares u otras restricciones ambientales severas.
- Presenta un alto potencial paisajístico y turístico, que permitiría consolidar un nuevo polo de desarrollo complementario a otros destinos costeros del municipio.

A partir de lo anterior, el promovente plantea la necesidad de:

- Modificar el uso de suelo del polígono para permitir usos turísticos residenciales, comerciales, de servicios y equipamiento.
- Incrementar densidades, alturas máximas y parámetros de ocupación del suelo (COS, CUS), con el fin de viabilizar un proyecto de mayor escala urbana.
- Autorizar edificios de mayor altura (hasta cuatro niveles o más, según la propuesta), como parte de una estrategia de consolidación turística.
- Permitir una mezcla de usos turísticos y residenciales, bajo un esquema similar al de desarrollos turísticos consolidados a nivel nacional.
- Reconocer el proyecto como un elemento detonador del desarrollo económico local, generador de empleo y atracción de inversión.

El promovente señala que su propuesta se alinea con una visión de crecimiento turístico ordenado, y solicita que el Plan Parcial incorpore estos ajustes para no limitar el aprovechamiento del predio y permitir su desarrollo conforme a criterios contemporáneos de planeación turística.



Respuesta → Observación procedente parcialmente

La solicitud fue analizada de manera integral desde los ámbitos técnico, territorial, ambiental y normativo.

Se reconoce que el área del proyecto presenta condiciones favorables de localización, accesibilidad y aptitud territorial, así como un potencial para el desarrollo turístico, por lo que no se descarta su incorporación al modelo de desarrollo turístico del municipio. No obstante, la propuesta original plantea niveles de densidad, altura e intensidad que, de aplicarse de manera homogénea en todas las áreas destinadas a usos turísticos en la zona costera, resultarían incongruentes con el modelo territorial, paisajístico y ambiental definido para el área.

En este contexto, la observación se atiende de manera parcialmente positiva, conforme a los siguientes criterios:

- Se realizará el ajuste de densidades y alturas requeridas en la zona central del proyecto, donde se plantea la localización de los edificios de mayor escala, siempre y cuando:
 - Se trate de usos turísticos o mixtos claramente definidos.
 - Se garantice la compatibilidad con la infraestructura disponible.
 - Se apliquen criterios de integración paisajística, impacto visual y eficiencia urbana.
- El resto del polígono del proyecto se orientará a usos turísticos de densidad media y baja, privilegiando:
 - Tipologías de baja altura.
 - Menor ocupación del suelo.
 - Transiciones graduales hacia el entorno natural y rural.
 - Un modelo de desarrollo turístico más disperso y de bajo impacto.
- No se autoriza la incorporación generalizada de densidades altas o usos turísticos intensivos en todo el predio, a fin de:
 - Evitar presión sobre el paisaje, los servicios y la infraestructura.
 - Mantener la coherencia con el Programa de Ordenamiento Ecológico.
 - Prevenir procesos de fragmentación territorial o sobrecarga ambiental.

En consecuencia, el Plan Parcial incorporará ajustes normativos diferenciados, permitiendo mayor intensidad únicamente en áreas estratégicas del proyecto, y manteniendo usos turísticos de media y baja densidad en el resto del polígono, como parte de un modelo de desarrollo turístico ordenado, gradual y sustentable.



GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN OFICIAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO.

Año: 2026, Numero: 0001, Edición Enero.

Fecha de Publicación:

La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, a 05 de enero de 2026.

DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE LA UNIÓN DE
ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO.

C. PROF. JOSÉ FRANCISCO SUAZO ESPINO
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

C. MARÍA SÁNCHEZ RAMÍREZ
SINDICO PROCURADOR

C. ORLANDO IBARRA ZARCO
REGIDOR DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

C. LIC. CLAUDIA ROSAS RUIZ
REGIDORA DE EDUCACION Y JUVENTUD

C. LIC. LISETH MUÑOZ RAMÍREZ
REGIDORA DE DESARROLLO RURAL Y PESCA

C. FELIPE PÉREZ SILVA
REGIDOR DE COMERCIO Y ABASTO POPULAR

C. EDILIA SÁNCHEZ MORENO
REGIDORA DE EQUIDAD Y GÉNERO

C. PATRICIA CANO RAMÍREZ
REGIDORA DE SALUD PÚBLICA Y ASISTENCIA SOCIAL

C. EFRAÍN GALEANA ÁLVAREZ
REGIDOR DE SEGURIDAD PUBLICA

C. HOMERO PERALTA AYALA
REGIDOR DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

C. LIC. ADOLFO VILLANUEVA VARGAS
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO HONESTO,
HONRADO Y
TRANSPARENTE!