

**Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del  
Plano Regulador Municipal**



## **Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Plano Regulador Municipal**

C. Alnte. Alfonso Argudín Alcaraz, Presidente Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero; de conformidad con las políticas establecidas por los Gobiernos Federal y Estatal, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 de la constitución general de la república y en uso de las facultades que me confieren los artículos 93, 94 y 95 de la Constitución Política del Estado de Guerrero; los artículos 38 y 50 de la Ley Orgánica del Municipio Libre, así como el artículo 17, fracción VIII de la Ley 64 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, hago saber:

Que de conformidad con las bases normativas establecidas por el congreso del estado y en ejercicio de sus facultades, el H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, ha tenido a bien expedir el siguiente:

### **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL LLANO REGULADOR MUNICIPAL**

#### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.** ALCANCE. Todos los predios y áreas así como las edificaciones o proyectos se sujetarán a las disposiciones que emanen de este Reglamento ya que de conformidad con los Artículos 2º, 3º, 4º, 5º y 17 Fracción VIII de la "Ley" se declara de utilidad pública e interés social el cumplimiento y la observancia de las disposiciones de este Reglamento, de sus normas técnicas

complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentos aplicables en materia de Desarrollo Urbano Municipal.

**Artículo 2º.** Para los fines de este Reglamento se designará a la Ley 64 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero como la “Ley” al Plan de Desarrollo Urbano de Acapulco como el “Plan” al Bando de Policía y Buen Gobierno como el “Bando” y este Reglamento como el “Reglamento”.

**Artículo 3º.** FACULTADES. De conformidad a lo dispuesto por la “Ley” y el “Bando”, el Ayuntamiento Constitucional de Acapulco, Guerrero, establecerá las medidas necesarias para ordenar y regular el desarrollo urbano del municipio, por lo tanto, la determinación de las zonas urbanizadas, de las zonas dedicadas a la conservación, de las zonas dedicadas al mejoramiento, de las zonas para reservas territoriales, de las zonas rurales; la delimitación de las zonas, la asignación de los usos y destinos, así como el señalamiento de las normas técnicas de zonificación a los predios y construcciones, se hará por medio de declaratorias de zonificación expedidas por el Ayuntamiento y publicadas en la Gaceta Municipal, y su contenido será obligatorio para las autoridades, organismos paraestatales y demás personas físicas y morales, que utilicen un predio o que erijan o utilicen una construcción dentro del territorio municipal.

**Artículo 4º.** De acuerdo con la “Ley”, el “Bando” y los “Planes”, el Ayuntamiento Constitucional es competente y deberá:

I. Dividir el territorio del Municipio de Acapulco para establecer la zonificación primaria que contenga:

- a) Zonas urbanizadas o para urbanizarse
- b) Zona para reservas territoriales
- c) Zonas dedicadas a la conservación
- d) Zonas Rurales
- e) Zonas dedicadas al mejoramiento.

II. A su vez, dividir las zonas antes mencionadas a fin de asignar a cada una de ellas los usos y destinos correspondientes establecidos en este Reglamento, así como para señalar normas técnicas de zonificación a los predios y construcciones en ellas ubicadas.

**Artículo 5º.** Para los efectos de las Declaratorias y del presente Reglamento se entenderá como:

I. Zonificación es la delimitación de las zonas con las características de las diversas funciones que la población deberá darle en relación con la determi-

REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO  
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

nación de los requisitos a que se debe de sujetar el uso de las zonas, para las finalidades establecidas en el artículo 1° de la "Ley";

II. Zona es toda circunscripción territorial prevista o destinada a una modalidad determinada del uso del suelo, predominante o exclusiva, independientemente de su magnitud;

III. Zona Urbana o para Urbanizarse son aquellas donde existe un asentamiento humano permanente cuya densidad de población y construcción implica la existencia de vías públicas y cuando menos un servicio público, operados por la Administración Municipal. La zona urbana incluye la zona de crecimiento inmediato;

IV. Zonas Para Reservas Territoriales son las áreas convenientes para convertirlas en zonas urbanas que quedan apartadas temporalmente del proceso de urbanización por disposición expresa de la Autoridad;

V. Zonas dedicadas a la Conservación son aquellas que por sus características o por su explotación a que han estado sometidas tienden a mantener el equilibrio ecológico y del medio ambiente;

VI. Zonas rurales son las no comprendidas en las definiciones anteriores. Estas pueden ser agrícolas, ganaderas o forestales, subdividiéndose la primera en de riego, jugo o temporal y la segunda en cultivada de agostadero y cerril;

VII. Zonas dedicadas al Mejoramiento son aquellas declaradas deterioradas física o funcionalmente en forma total o parcial con el fin de reordenarla, renovarla a protegerla para lograr su mejor aprovechamiento e integrarla al desarrollo urbano;

VIII. Destinos son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas áreas o predios;

IX. Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas o predios;

X, Reservas son las áreas utilizadas para el crecimiento de un centro de población;

XI. Provisiones son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XII. Centro de Población es una concentración urbana, suburbana o rural, sea Ciudad, Poblado, Villa, Congregación, Pueblo, Delegación, Comisaría o entidad similar;

XIII. Vía Pública es todo espacio de uso común y del dominio público, incluyendo las obras complementarias, para la comunicación terrestre de la población;

XIV. Servicio Público es la realización de las actividades señaladas en el Artículo 2º de la Ley, Fracción I a VI, cuando se llevan a cabo por el poder público, directamente o a través de Organismos descentralizados o concesionarios;

XV. Obras Públicas son las construcciones, instalaciones y reparaciones inmobiliarias, así como los trabajos y servicios relacionados con ellas, que los Ayuntamientos lleven a cabo en ejercicio de sus atribuciones, ya sea que se ejecuten total o parcialmente con fondos del erario o créditos a su cargo, ya sea que se realicen con la cooperación de los particulares o en colaboración con la Federación, el Gobierno del Estado, o a través de organismos descentralizados;

XVI. Fraccionamiento es:

a) La división en lotes de un terreno, para la transmisión de la propiedad o posesión, y se considera como tal, el acto o hecho jurídico que mediata o inmediatamente, tenga o pretenda dicha finalidad.

b) La apertura de vías públicas, la instalación de servicios públicos y la realización de cualquier obra de Urbanización que implique la división mediata o inmediata de un terreno, o que sirva para beneficiar las fracciones o lotes divisibles del terreno en que se ejecuten aquellos.

c) La realización de construcciones sobre un terreno, que, al transmitirse individualmente en propiedad o posesión, implique la división del mismo.

d) La división, en los términos del inciso a), de esta fracción, de las excedentes que resulten después de haber fijado la extensión máxima de la propiedad rural, conforme al artículo 27, fracción XVII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y al artículo 73, fracción XXI de la Constitución Política del Estado.

XVII. Propiedad Urbana es la comprendida dentro del área de un centro de población con trazo de calles y por lo menos un servicio público;

XVIII. Propiedad Suburbana es aquella ubicada en zonas adyacentes o periféricas de un centro de población, y que a su vez sea susceptible de ser dotada de alguno de dichos servicios;

XIX. Propiedad Rural es la no comprendida en las definiciones de las dos fracciones que anteceden. Esta puede ser agrícola, ganadera o forestal, subdividiéndose la primera en "de riego" "jugo" o "humedad" y "de temporal" y la segunda en "cultivada", "de agostadero" y "cerril";

XX. Estructura Vial y Sistemas de Transportes, es el conjunto de elementos necesarios para el traslado de personas y bienes dentro del Municipio.

**Artículo 6º.** Las zonas urbanizadas podrán dedicarse a uno o varios usos o destinos de los mencionados a continuación.

I. Habitación.

- II. Recreación.
- III. Comercio.
- IV. Industria
- V. Servicios Turísticos.
- VI. Servicios en General.
- VII. Otros usos.

**Artículo 7º.** Para efectos de las declaratorias se entenderá lo siguiente:

I. Que son usos habitacionales, los dedicados a la vivienda, la que puede ser:

a) Unifamiliar, cuando comprenda una unidad completa de servicios de vivienda para un grupo de personas consanguíneas, derivados de la unión de un hombre y una mujer.

b) Plurifamiliar, que comprendan de 2 a 24 unidades completas de vivienda unifamiliar, ya sea que hayan sido construidos en forma horizontal o vertical, o bien: pensiones, posadas, orfanatorios, residencias de estudiantes y asilos de ancianos, que contengan un máximo de 50 personas de permanencia continua durante 24 horas.

c) Multifamiliar, que comprende de 25 a 100 viviendas unifamiliares ya sea hayan sido construidos en forma horizontal y vertical o asimismo aislados unos núcleos de otros.

d). Conjuntos Habitacionales, que comprendan 100 o más viviendas unifamiliares construidos en forma horizontal o vertical o asimismo aislados unos núcleos de otros, pero que estén comprendidos dentro de una misma área con las mismas características.

II. Son usos y destinos recreativos los dedicados al esparcimiento como son:

a) Botánicos, aquellos espacios que contengan organismos vegetales.

b) Culturales, aquellos que contengan espacios dedicados a la conservación y promoción de la cultura, tales como: museos, bibliotecas, hemerotecas, etc., y siempre y cuando no se ubiquen en parques públicos.

c) De Convivencia, aquellos espacios que se dediquen a fomentar las relaciones humanas en un clima informal y de alegría, tales como: parques de juegos, infantiles o no, salones de fiesta, infantiles o no, salones de juegos de mesa, de banquetes, de juegos electrónicos o similares.

d) Deportivos, aquellos espacios que contengan elementos que promuevan el ejercicio físico y la superación del cuerpo y la mente del ser humano, tales como: campos de golf, gimnasios, canchas de juego de raqueta y similares.

III. Son usos y destinos comerciales los dedicados a la prestación de bienes o servicios a cambio de una remuneración en especie considerada como pago y estas actividades podrán ser:

a) Primarias, si la superficie donde ejercen su actividad no es mayor de 100 Mts. Pudiendo ser exclusivamente en forma especializada las dedicadas a.

1. Misceláneas, sederías, papelerías, mercerías.
2. Expendios de pan, tortillas, leche y derivados, carne y derivados, frutas, legumbres, verduras, dulces, refrescos y cigarros.
3. Farmacias.
4. Expendios de publicaciones.
5. Locales para la reparación o limpieza de vestuario, aparatos domésticos, eléctricos o mecánicos.
6. Peluquerías y salones de belleza.
7. Locales para venta de ropa, calzado, telas, sastrerías y talleres de costura.
8. Locales para venta de artículos de decoración y mobiliarios, locales para florerías, expendios de discos y cassettes, alhajas, perfumes, relojes, instrumentos musicales, instrumentos artísticos, técnicos o científicos.
9. Tlapalerías, ferreterías, expendios de pintura y vidrios, talabarterías y plásticos.
10. Expendios de semillas, fertilizantes, abonos e implementos para jardín o los necesarios para el cuidado de los animales.
11. Agencias de contratación de suministro de gas, agencias de viajes, agencias de contratación de mudanzas, expendios de artículos fotográficos, ópticas, artículos deportivos.
12. Expendios de refacciones y accesorios para bicicletas o automóviles, agencias de compra venta y alquiler de bicicletas y motocicletas.

b) Podrán ser actividades comerciales secundarias, si la superficie donde ejercen su actividad es mayor de 100 m<sup>2</sup>, tales como:

1. Locales para instituciones de crédito, de fianzas, de seguros, casas de bolsa y cambio de moneda.
2. Oficinas de telégrafos y correos.
3. Locales gubernamentales y de instituciones auxiliares.
4. Agencias de compra, venta, reparación alquiler de automóviles.
5. Sitios de vehículos de alquiler, sean automóviles o camionetas hasta 3 toneladas.

c) Comerciales Alimenticios "A", son aquellos los que para ejercer sus actividades requieren de una superficie menor de 100 M<sup>2</sup>. y expenden alimentos

preparados sin bebidas alcohólicas, tales como: Restaurantes, loncherías, cafeterías, fuentes de sodas, taquerías y supercocinas, exclusivamente.

d). Comerciales Alimenticios "B", son aquellos que para ejercer sus actividades requieren de una superficie de más de 100 M<sup>2</sup>, y comprende a los establecimientos mencionados en el punto anterior.

e) Comerciales Alimenticios "C", comprende cualquier expendio de alimentos preparados en el que haya consumo de bebidas alcohólicas.

f) Comerciales Alimenticios "D", comprende cualquier expendio de bebidas alcohólicas, cuando sus ingresos sean principalmente derivados de esta actividad, tales como: bares, cantinas, cervecerías y pulquerías, exclusivamente.

g) Comerciales de súper servicios, comprende aquellos espacios que tengan varias de las actividades de las mencionadas en los puntos anteriores, pero que para expender bebidas alcohólicas deberán ser cerradas y de consumo o utilización fuera de este espacio, podrán ser como:

1. Mercados.
2. Tiendas de autoservicio, cuya área no sea mayor de 500 M<sup>2</sup>. incluyendo bodegas y zonas de carga y descarga.
3. Expendios de carbón, leña o petróleo, con superficie menor de 100 M<sup>2</sup>.
4. Locales de panificación, cuya área sea menor de 150 M<sup>2</sup>.
5. Tostadoras y molinos, cuya superficie total de instalación no sea mayor de 150 M<sup>2</sup>.

h) Comerciales de Materiales de Construcción:

1. Expendios de materiales para la construcción que contengan locales destinados para la exhibición de sus productos.
2. Expendios de accesorios y muebles para la construcción de edificios y albercas.
3. Locales destinados a la exhibición y venta de maquinaria para la industria, ya sea ligera, mediana o pesada.

i) Comerciales de Reparación o Producción, son aquellos que requieren instalaciones que permitan la producción, construcción o reparación de bienes y servicios, como son: Talleres de herrería, de imprenta, hojalatería, lubricación y lavado de vehículos terrestres, acuáticos o aéreos, exclusivamente.

J) Conjuntos Comerciales, comprende las instalaciones erigidas en un área que sea ocupada por más de cinco actividades diferentes, o cuando la superficie de éstas sea mayor de 1000 M<sup>2</sup>, incluyendo bodegas y patios de maniobras,

IV. Son usos y destinos industriales, los dedicados a la transformación de productos primarios en unidades terminadas, para su distribución y comercialización, los que se clasifican en:

a) Industriales Mixtos, que comprenden los que pueden asignarse a áreas exclusivamente industriales o que tengan otros usos. Si así fuere el caso deberán limitarse a los siguientes lineamientos:

1. Que las actividades se desarrollan con horario determinado de las 6 a las 22 horas.
2. Que las emisiones sonoras del equipo utilizado no exceda de 68 decibelios, medidos a 50 centímetros de cualquier muro que limite la instalación industrial.
3. Que no produzca emanaciones o emisiones de sustancias o materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radiactivos.
4. Que no emita destellos luminosos anormales hacia la vía pública o a los predios vecinos.
5. Que sus equipos o actividades no emitan vibraciones perceptibles en los predios vecinos.
6. Que su sistema de procesamiento no requiera de dispositivos para la emisión de humos, gases, desechos de combustión o polvos que afecten más allá de los linderos de las instalaciones industriales.
7. Que su consumo de agua no exceda de los 20 M<sup>3</sup>., diarios.
8. Que el consumo de energía eléctrica sea menor de 10 Kw.
9. Que tenga espacio de maniobras de carga y descarga suficiente dentro de sus propias instalaciones.

b) Usos Industriales Vecinos, son aquellos que por su actividad pueden localizarse próximos a los espacios habitacionales, debiendo cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que estén separados de la zona habitacional por una calle de 12 metros de sección mínima.
2. Que sus equipos y actividades no emitan sonidos mayores de 63 decibelios en cualquier turno, percibibles a 7 metros de cualquier lindero del predio.
3. Que no existan ni se procesen materiales tóxicos o radiactivos.
4. Que las instalaciones no produzcan polvos mayores de 0.25 Kg. por cada 50 Kg. de producto elaborado.
5. Que no provoquen olores molestos o nocivos para los vecinos de la zona.
6. Que cuente con patio de maniobras para carga y descarga, suficiente dentro de las propias instalaciones.

c) Usos Industriales Fabriles, son aquellas instalaciones industriales, que por sus características sólo podrán erigirse en áreas o predios que reúnan las condicionantes mínimas siguientes:

1. A una distancia mayor de 100 mts. de zonas habitacionales.

2. Que las emisiones sonoras de su equipo y actividad sean menores de 65 decibeles para la jornada de trabajo nocturna (de 20:00 a 6:00 horas) y para la jornada diurna de (de 6:00 horas a 20:00 horas) deberán ser menores de 68 decibeles, medidos a 7mts., de los linderos del predio.

3. Que los olores provocados por el procesamiento no alteren la vida de los moradores de las instalaciones vecinas.

4. Que la concentración de materiales tóxicos o radiactivos se encuentre contenida de tal manera, que no lesionen o alteren la salud de las personas que laboran dentro de este tipo de instalaciones y de los que existan en los predios vecinos.

5. Que sus desechos tanto orgánicos como minerales, no se hagan sin existir un proceso de tratamiento que anule o reduzca el mínimo permisible los efectos nocivos para la salud o la ecología del medio ambiente.

6. Que dentro de sus instalaciones cuente con espacios suficientes para maniobras de carga, descarga y estacionamiento de vehículos.

V. Son usos y destinos para servicios turísticos, aquellos que quedan comprendidos dentro de las dos siguientes clasificaciones:

1. Los Principales,

2. Los Secundarios.

Los Principales, serán:

a) Hoteles.

b) Moteles.

c) Suites.

d) Casas de Huéspedes.

e) Pensiones.

f) Posadas.

g) Estacionamientos de casas autopropulsadas o de remolque.

h) Marina.

Los Secundarios, serán:

a) Sitios de automóviles, autobuses o microbuses, que se dediquen al transporte de turistas dentro o fuera de la ciudad.

b) Teatros, cines, salas de concierto y auditorios.

c) Centros de exposición, galerías o ferias.

d) Restaurantes, cafeterías, fuentes de sodas y taquerías.

e) Farmacias.

f) Tabaquerías, expendios de revistas y periódicos, dulcerías, librerías, papelerías, expendios de fotografías y refresquerías.

- g) Tiendas de abarrotes, vinos y ultramarinos, florerías, expendios de discos y cintas grabadas, joyerías, tiendas de regalos, de artesanías, platerías, perfumerías y de artículos deportivos
  - h) Locales para la venta de ropa, telas, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, lavanderías y tintorerías.
  - i) Agencias de viajes.
  - j) Sucursales de líneas aéreas, de buques de pasajeros, o autobuses de transporte foráneo.
  - k) Instituciones de crédito, de seguros y de fianzas, y casas de cambio de moneda, todas las antes mencionadas teniendo el carácter de sucursales.
  - l) Sucursales de telégrafos y correos.
  - m) Bares y discotecas para baile.
- VI. Servicios en General, son usos: y destinos de servicios, los dedicados a la prestación de bienes o servicios y a la integración del equipamiento urbano, clasificándose de la siguiente manera:
  - 1. De Abastecimiento, que comprenden:
    - a) Bodegas.
    - b) Almacenes.
    - c) Depósitos,
    - d) Silos.
    - e) Centros de distribución de productos farmacéuticos, de artículos de belleza.
  - 2. De Transporte, que comprenden:
    - a) Estaciones o terminales de transporte urbano, de pasajeros, así como sus áreas o espacios dedicados al encierro de sus unidades.
    - b) Estaciones o terminales de vehículos recreativos, aéreos, terrestres o marítimos.
    - c) Agencias de mudanzas, paquetería o carga, mayores de tres toneladas.
  - 3. Para la Salud, que comprenden:
    - a) Consultorios.
    - b) Sanatorios y hospitales.
    - c) Clínicas de especialidades.
    - d) Laboratorios de análisis y diagnóstico médico.
    - e) vehículos de alquiler para el transporte de enfermos.
  - 4. De prevención y extinción de incendios.
    - a) Tomas de agua para conexión de mangueras de alta presión.
    - b) Instalaciones de equipos autónomos de extinción de incendios.
    - c) Centros de capacitación para bomberos.

REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO  
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

d) Estaciones de vehículos y personal para la prevención y extinción de incendio.

e) Oficinas para la prevención y análisis de bienes o medios combustibles.

5. De Policía, que comprende:

a) Delegación de policía.

b) Oficinas de policía

c) Centros de capacitación y adiestramiento policiaco.

d) Centros de vehículos para el transporte de valores en custodia.

6. Educativos, que comprende:

1. Educativos Elementales, que se encuentran integrados por:

a) Juegos e instalaciones infantiles.

b) Guarderías.

c) Jardines de niños.

Las empresas o instituciones podrán contar con estos servicios para sus empleados, además.

d) Escuelas primarias.

e) Escuelas secundarias.

f) Prevocacionales.

g) Internados educativos.

2- Educativos superiores, que son:

a) Escuelas o instituciones técnicos.

b) Escuelas preparatorias.

c) Escuelas vocacionales.

d) Escuelas de arte.

e) Institutos tecnológicos,

f) Universidades.

g) Centros de estudios de postgrado y especialización.

3. Educativos Especiales, que son:

a) Academias de idiomas.

b) Escuelas y academias de especialización secretarial.

c) Escuelas de artesanías.

d) Escuelas de artes marciales.

e) Escuelas de natación.

f) Escuelas de belleza.

g) Escuelas de corte y confección.

h) Escuelas de ciencias turísticas.

7. Para Espectáculos, que serán:

a) Definitivos, tales como: auditorios, teatros, cines, cinetecas, salas de audiovisuales, salas de concierto y museos.

b) Temporales, tales como: centros de exposiciones, ferias, carpas, circos; con duración máxima de 30 días.

8. Mortuorios:

a) Panteones.

b) Hornos crematorios.

c) Funerarias.

d) Capillas de velación.

e) Agencias de inhumaciones.

f) Agencias de vehículos de alquiler, locales o foráneos, para el transporte de cadáveres.

VII. Son Otros Usos, los clasificados de la siguiente manera:

a) Pecuarios.

b) Agrícolas.

c) Forestales.

d) Acuíferos.

e) Especiales.

1. Los Pecuarios, comprenden lo siguiente:

a) Potreros, terrenos y pastizales con animales.

b) Zoológicos.

c) Escuelas de equitación.

d) Lienzos Charros.

e) Predios e instalaciones dedicados a la cría, guarda, adiestramiento y estudio de animales, siempre y cuando no tengan el carácter de industrias.

2. Los Agrícolas, serán:

a) Pastizales, cultivos y praderas,

b) Predios e instalaciones no industriales para la venta de plantas y flores.

c) Instalaciones no industriales para la apicultura.

3. Los Forestales, serán:

a) Bosques.

b) Huertos.

c) Viveros.

d) Palmares.

4. Los Acuíferos, son:

a) Manantiales, canales y estanques naturales.

b) Pozos, acueductos y almacenes de agua.

REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO  
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

- c) Instalaciones no industriales para el desarrollo de la piscicultura.
- d) Zonas pantanosas.
- 5. Los Especiales, son:
  - a) Gasolineras.
  - b) Campos de tiro.
  - c) Depósitos de agua con capacidad mayor de 60.000 litros.
  - d) Centrales de teléfonos y subestaciones de energía eléctrica.
  - e) Consulados y Legaciones.
  - f) Clubes sociales, salones para fiestas y banquetes, salones de baile, centros nocturnos y boliches.
  - g) Templos, iglesias, logias y sinagogas.
- h) Estacionamientos para vehículos automotores.
  - i) Centros de Convenciones.
  - j) Depósitos de gas y combustibles derivados del petróleo.
  - k) Depósitos, almacenes y comercios para ventas de explosivos.
  - l) Rastros, centrales y distribuidoras, de abastos.
- m) Depósitos de chatarra y deshuesaderos.
  - n) Depósitos e incineradoras de basura.
  - o) Terminales de camiones foráneas de carga.
  - p) Terminales de autobuses foráneos de pasajeros.
  - q) Estaciones de televisión y radio con acceso al público.
  - r) Arenas para espectáculos deportivos y artísticos, plazas de toros, hipódromos, autódromos, galgódromos, estadio y autocinemas.
  - s) Clubes deportivos, albercas públicas y balnearios.
  - t) Minas y canteras.
  - u) Cárceles y reclusorios.
  - v) Arsenales militares, bases militares y de la armada.
  - w) Instalaciones portuarias.

## TÍTULO II OBJETIVOS Y REQUISITOS DE LA ZONIFICACIÓN

**Artículo 8º.** Los objetivos de la Zonificación Primaria y de la Secundaria son:

- I. Mejorar y preservar las condiciones ambientales de la población.
- II. Procurar la distribución equilibrada de la población en el territorio y de sus centros de actividad.
- III. Mejorar las condiciones de vida de la población.

**Artículo 9º.** La Zonificación Primaria y Secundaria deberá basarse en los estudios técnicos y sociales que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas realice de las áreas y predios, usos o destinos que los habitantes le hayan dado o que por utilidad pública e interés social sea necesario modificar teniendo en cuenta

I. Las estructuras, condiciones y procesos demográficos, sociales y económicos; relacionándolos a su ubicación territorial y a sus ámbitos;

II. Las condiciones geofísicas, ecológicas y ambientales y los elementos de acondicionamiento del espacio, la infraestructura y el equipo urbano;

III. La tenencia y aprovechamiento de los predios y de las construcciones, y señalamiento de restricciones anteriores de zonificación que los afecten;

IV. Las características físicas y grado de eficiencia de la estructura vial, así como los traslados de la población, y los proyectos viales; y

V. El comportamiento urbano integral; principalmente de la estructura urbana general y de sus núcleos de actividad.

**Artículo 10.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, previa opinión de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano Municipal someterá los proyectos de zonificación a la consideración del Presidente Municipal para la autorización del H. Ayuntamiento y expedir la declaratoria correspondiente conforme a la Ley orgánica del Municipio Libre en su Artículo 38 Inciso XIX.

### TÍTULO III

#### DE LAS DECLARATORIAS DE ZONIFICACIÓN

**Artículo 11.** Las Declaratorias que establezcan la zonificación primaria deberán contener:

I. Características y condiciones actuales del área;

II. Demarcación de la zona a que se refiera;

III. Denominación de la zona conforme al Artículo 4º. Fracción I de este Reglamento.

IV. Objetivos y estrategias.

**Artículo 12.** LA demarcación de las áreas de la zonificación primaria se hará en planos a escala 1:20000 realizados con técnica de restitución aerofotogramétrica: Dichos planos se incluirán como parte integrante de las Declaratorias.

**Artículo 13.** Las Declaraciones que establezcan la zonificación secundaria deberán contener:

- I. Exposición de motivos determinantes de la asignación de los usos y destinos a las zonas y de las normas técnicas seguidas de zonificación; de los efectos que se pretendan obtener y del término de revisión y evaluación
  - II. El plano de zonificación que contendrá la demarcación de las zonas;
  - III. Las tablas de zonificación que contendrán:
    - A) Los usos y destinos asignados a cada zona,
    - B) Las normas técnicas de zonificación a los predios y construcciones.

**Artículo 14.** Las normas técnicas de zonificación de los predios..determinarán:

- I. Las dimensiones mínimas de frente en metros y superficie en metros cuadrados de los predios ubicada dos en las zonas para que sea posible dedicarlos a los distintos usos o destinos;
  - II. Las dimensiones mínimas de frente en metros y la superficie en metros cuadrados de las fracciones de un predio que se divida, en una zona; y
  - III. La autorización o prohibición de subdividir predios en una zona.Las fracciones II y III se aplicarán al caso de fusión, relotificación o fraccionamiento.

Si existe autorización para subdividir en una zona, se podrá Iniciar el procedimiento de Plan Parcial para fraccionamiento.

**Artículo 15.** Las normas técnicas de zonificación para las construcciones determinarán:

- I. La restricción que prohíbe techar en franjas frontales, laterales y posteriores del predio, indicando su ancho en metros.
  - II. El porcentaje mínimo del área total del predio que deberá quedar libre de techos;
  - III. El porcentaje mínimo del área total del predio que deberá dedicarse a área verde con suelo permeable.

Se entiende por área verde en suelo permeable, aquella en donde existan árboles, plantas, hortalizas o pastos, y cuyos excedentes de riego o lluvia puedan infiltrarse hasta el subsuelo natural;
  - IV. Altura máxima en metros de las construcciones sobre el nivel natural del predio;
  - V. Altura máxima en metros de las construcciones sobre nivel de la banquetta en el alineamiento del predio;

VI. Coeficiente máximo permitido resultante de la suma de superficies construidas techadas entre el área total del predio y,

VII. Coeficiente máximo correspondiente al número máximo de viviendas en cada cien metros cuadrados de la superficie del predio.

**Artículo 16.** Una vez expedidas las declaratorias de zonificación se numerarán progresivamente. Se publicarán en la Gaceta Municipal y en forma abreviada en los dos diarios de mayor circulación; se registrarán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y Crédito Agrícola y en el Registro de Planes y del Plan Director.

La publicación se hará dentro de los primeros 10 días hábiles contados a partir de su expedición y tendrá vigencia a los 30 días naturales de su publicación.

**Artículo 17.** Los documentos originales de las declaratorias y planos que forman parte de las mismas, deberán quedar en depósito en la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal la que procederá a su guarda y custodia.

**Artículo 18.** El Ayuntamiento editará las declaratorias para su distribución con el fin de difundirlas, asimismo podrá expedir copias certificadas de las declaratorias o parte de ellas que soliciten los particulares interesados, previo pago de los derechos correspondientes.

**Artículo 19.** En tanto no se expidan las declaratorias correspondientes se atenderá a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones Municipal, para los efectos de los artículos 14 y 150 del Presente Reglamento.

#### **TÍTULO IV DE LAS CONSTANCIAS**

**Artículo 20.** Para poder dar un uso o destino a un predio o construcción, los propietarios o poseedores deberán obtener la constancia de alineamiento y usos del suelo que será necesaria para iniciar el trámite para obtener la licencia de construcción correspondiente.

**Artículo 21.** La constancia a que se refiere el artículo anterior será expedida por el C. Presidente Municipal a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal. En dicho documento se mencionará:

- I. La ubicación del predio o construcción.
- II. Los usos o destinos autorizados.
- III. Las normas técnicas relativas, las afectaciones y/o restricciones.

**Artículo 22.** La vigencia de la constancia de alineamiento y uso del suelo será de 180 días a partir de la fecha de expedición. Si la construcción o la modificación del uso no se efectúa dentro de su vigencia será necesario solicitarla de nuevo.

**Artículo 23.** Las constancias de alineamiento y uso del suelo expedidas contraviniendo lo dispuesto en las declaratorias de zonificación o lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones Municipal serán nulas de pleno derecho.

**Artículo 24.** Cuando un propietario o poseedor de un predio o construcción pretenda cambiar el uso o destino de lo dispuesto por la declaratoria de zonificación correspondiente, el Interesado deberá solicitarla a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y obras Públicas acompañándola de los siguientes documentos:

1. Título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Guerrero;
2. Croquis de localización del predio a que se refiera la solicitud, indicando claramente las medidas y colindancias, así como la distancia al cruce de calles más próximo a su predio e indicando asimismo la posición del norte con respecto a su predio.
3. En la solicitud indicará:
  - a) Las características del uso y destino que pretenda darle a su predio
  - b) Las características del predio al momento de la solicitud.
  - c) Las características y la forma en que están aprovechados, los usos y destinos de las áreas y predios colindantes, trazando un área de 100 mts., teniendo como centro del predio que se pretenda destinar.
4. Deberá estar suscrita por un profesionista, ingeniero o arquitecto, que tenga registro de perito responsable acreditado ante la Comisión de Peritos Responsables del Municipio.

## **TÍTULO V DE LAS AUTORIZACIONES ANTERIORES**

**Artículo 25.** Las autorizaciones de fraccionamientos, sub-divisiones y relotificaciones de predios expedidas por el Ayuntamiento con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y de las declaratorias de zonificación y que no concuerden con lo establecido en ellas, para la zona en la cual se ubiquen podrán continuar en los términos en que fueron concedidas.

**Artículo 26.** Las construcciones erigidas con licencia del Ayuntamiento otorgadas con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y de las declaratorias de zonificación cuyo uso o destino no concuerde con ellas o contravengan las normas técnicas por ellas dispuestas, podrán seguir dedicándose en los mismos términos de la licencia hasta en tanto no se modifiquen, amplíen o cambien lo dispuesto por la licencia.

**Artículo 27.** En predios con frente o superficie menor de los establecidos por la declaratoria correspondiente, el Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, determinará el uso o destino a que puedan dedicarse y las normas técnicas correspondientes al caso.

## **TÍTULO VI DE LA APLICACIÓN Y VIGILANCIA**

**Artículo 28.** El Ayuntamiento Constitucional de Acapulco, Guerrero, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, podrán en cualquier tiempo mediante orden escrita inspeccionar los predios, construcciones y las obras en proceso a fin de verificar la observancia de las disposiciones de la Ley, de las declaratorias de zonificación, del Reglamento de Construcción Municipal y de este mismo, así como para comprobar el cumplimiento de los permisos, constancias, autorizaciones y órdenes dadas por las autoridades competentes del Ayuntamiento Constitucional o de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

**Artículo 29.** Las visitas de inspección de practicarán mediante orden escrita, dirigida al propietario y responsable de la obra, en la que se especificará la documentación que deberá exhibirse para llevar a cabo la visita, el personal que deberá practicarla y las limitaciones y los alcances de su intervención.

**Artículo 30.** El inspector deberá identificarse claramente como tal notificándole el objeto y los alcances de su visita.

**Artículo 31.** El visitado, en todo momento deberá permitir y facilitar al inspector, la inspección del predio, de las obras que esté realizando en el mismo, cualesquiera que sea su etapa de desarrollo, y a mostrarle los documentos correspondientes, para su verificación del uso o destino que se les está dando y su correspondencia, con el fin o los fines, para el que hayan sido concedidos.

**Artículo 32.** El inspector levantará un acta pormenorizada de todos los hechos y acontecimientos que sucedan durante la visita, haciéndolo constar claramente ante la presencia del visitado o responsable y de dos testigos que firmarán el acta a que se refiere el presente artículo. En caso que el visitado se niegue a firmar se asentará y se procederá conforme a derecho.

**Artículo 33.** En cualquiera que sea el caso, el inspector dejará una copia del acta al visitado.

## TÍTULO VII SANCIONES

**Artículo 34.** El Ayuntamiento podrá ordenar la clausura total o parcial de los predios o construcciones ya erigidas en los siguientes casos:

- I. Cuando los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la constancia de alineamiento y uso del suelo correspondiente;
- II. Cuando los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso o destino diferente al autorizado;
- III. Cuando los propietarios o poseedores de los predios no observen las normas técnicas señaladas en la declaratoria correspondiente;
- IV. Cuando se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección.

**Artículo 35.** El Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión o clausura total o parcial del proceso de construcción cuando:

- I. se construya sin la constancia de alineamiento y uso del suelo o esta haya sido revocada.
- II. No respeten las normas técnicas contenidas en las declaratorias.

III. Se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de Inspección reglamentaria.

**Artículo 36.** El estado de clausura o suspensión no será levantado hasta que no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento. No obstante, el estado de clausura, el Ayuntamiento o el particular podrá realizar únicamente las obras necesarias que corrijan las irregularidades señaladas.

**Artículo 37.** Los que incurran en las violaciones establecidas en el artículo anterior deberán resarcir del daño, modificar lo hecho, demoler lo ejecutado, reestructurar lo planificado hasta devolver el área o predio a los usos o destinos que originalmente tenía o debiere tener de acuerdo con lo dispuesto por el certificado, por este Reglamento y por las declaratorias de zonificación.

**Artículo 38.** En caso de que el propietario del área o predio a que se refiere el artículo anterior se negara a llevar a cabo lo mencionado en este artículo, el Ayuntamiento, procederá a llevar a cabo lo que sea necesario para restituirle al predio o construcción el uso o destino dispuesto por la declaratoria, con cargo al propietario.

**Artículo 39.** El Ayuntamiento, después de ejecutar los trabajos para devolverle al predio su estado original o el que debiera tener de acuerdo con lo dispuesto, procederá a comunicárselo a la Tesorería Municipal, para que proceda al cobro de lo que resultare.

**Artículo 40.** El Ayuntamiento impondrá multas:

I. 1/1000 (uno al millar) del valor de las edificaciones, cuando se impida la inspección de un inmueble.

II. 10 tantos la anterior, si existiere violencia o agresión física contra la persona o los bienes del inspector en el desempeño de sus funciones.

III. 1% (uno por ciento) cuando se violen las disposiciones de este Reglamento, "La Ley" y de las declaratorias de zonificación.

**Artículo 41.** Las infracciones correspondientes a la responsabilidad de los funcionarios y empleados públicos del Gobierno Federal, Estatal y Municipal son las mencionadas en los párrafos 1, 2 y 3 del artículo 176 de la "Ley".

**Artículo 42.** Se sancionará a los responsables en el artículo anterior con la suspensión de su cargo durante 30 días, sin goce de sueldo, y multa equivalente al 3% de las obras o trabajos que se hayan llevado a cabo contraviniendo las disposiciones.

**Artículo 43.** Las infracciones cuya responsabilidad corresponda a los encargados de los Registros Públicos, Notarios y a los Funcionarios investidos de la fe pública, serán sancionados en el artículo 178 y las sanciones serán las previstas en el artículo 179, de "La Ley".

**Artículo 44.** En caso de reincidencia en las violaciones a este Reglamento, o de resistencia al cumplimiento de las órdenes del Ayuntamiento se sancionará a los responsables con el pago de dos tantos de la multa que le hubiere sido impuesta anteriormente por el mismo concepto.

**Artículo 45.** El Ayuntamiento podrá dejar sin efecto las autorizaciones de zonificación cuando:

I. Como consecuencia de la aprobación de un plan parcial, resulte afectado uno o varios predios de la zona.

II. Los Infractores hayan incurrido por tercera vez en faltas u omisiones a la "Ley", al "Reglamento" o a las Declaratorias, por las que se hayan impuesto las sanciones que en dado caso corresponda.

III. Se hayan otorgado en contravención al texto expreso de las disposiciones de la "Ley", "El Reglamento o las Declaratorias de zonificación.

IV. Se hayan dado con base en informaciones o documentos falsos o erróneos.

## **TÍTULO VIII DE LOS RECURSOS DE REVISIÓN**

**Artículo 46.** Procederá al recurso de revisión contra la orden de clausura, de predios o construcciones, de demolición de construcciones, la autorización de zonificación o su revocación y a la imposición de sanciones.

**Artículo 47.** El recurso de revisión, se interpondrá ante el C. Presidente Municipal Constitucional, el término para su interposición será de 15 días naturales contados a partir de la fecha de notificación del acto o resolución que impugne.

**Artículo 48.** El recurrente podrá solicitar la suspensión de la ejecución del acto o resolución reclamada, la cual será concedida siempre que, a juicio de la autoridad no se ponga en peligro la vida de personas o se altere el orden público. Para que la suspensión tenga efecto ésta deberá acompañarse de garantía suficiente conforme al Código Fiscal de la Federación, para reponer o reparar el daño causado.

**Artículo 49.** Al ser admitido el recurso de inconformidad, el recurrente será informado de esto, se procederá a estudiar el caso y se resolverá en un plazo no mayor de 30 días hábiles haciéndosele saber al interesado por escrito a través de la oficina correspondiente.

### TRANSITORIOS

**Primero.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**Segundo.** Se derogan todas las disposiciones anteriores en materia de zonificación, uso y destino del suelo cuando se opongan o sean contrarias a este Reglamento o a "La Ley".

**Tercero.** Las constancias de alineamiento y uso del suelo expedidas con anterioridad a este Reglamento continuarán en vigor hasta en tanto no haya prescrito su vigencia.

**Cuarto.** Las solicitudes de constancias de alineamiento y uso del suelo que se encuentren en trámite en la fecha que entre en vigor este ordenamiento continuarán tramitándose y se resolverán de acuerdo con el presente Reglamento.

Dado en la Sala de Cabildos del Palacio Municipal de Acapulco, de Juárez, Estado de Guerrero, a los cinco días del mes de septiembre de mil novecientos ochenta y cinco.

Por tanto mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Acapulco, Gro., 5 de septiembre de 1985.

REGLAMENTO DE NOMENCLATURA DE VÍAS Y ESPACIOS ABIERTOS PÚBLICOS DEL MUNICIPIO  
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO

Atentamente  
“Sufragio efectivo. No reelección”

EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
Almte. Alfonso Argudin Alcaraz

EL SECRETARIO  
Lic. Humberto Salgado Gómez