

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



VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA





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

Plan parcial de desarrollo urbano de la zona turística de San Marcos, Guerrero

Gobierno del Estado de Guerrero

Evelyn Cecia Salgado Pineda

Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero

Anacleta López Vega

Encargada de Despacho de la Secretaría General de Gobierno

Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Irene Jiménez Montiel

Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Francisco Javier Romero Pérez

Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Jovita Sebastián Saldaña

Directora General de Desarrollo Urbano Estatal

H. Ayuntamiento de San Marcos, Guerrero

Misael Lorenzo Castillo

Presidente Municipal Constitucional de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Denis Guadalupe Valle Trujillo

Síndica Procuradora

Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

Ángel Carrillo Chora

Secretario General

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Marcos

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero, validado con Opinión Positiva en Sesión Ordinaria; y aprobado en Sesión de Cabildo el ____ de ____ de ____; en la ciudad de San Marcos, Guerrero.

Equipo Consultor

Landscape Planning S.C.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, fue financiado por el H. Ayuntamiento de San Marcos, 2024-2027; con el apoyo institucional de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del estado de Guerrero.

Portada: Gustavo Rodríguez Gallegos

Julio de 2026

Ayuntamiento de San Marcos

Palacio Municipal, Calle s/n, Centro,
39960, San Marcos, Guerrero.
(+52) 745 453 0810





Contenido

I.	INTRODUCCIÓN.....	1
	Antecedentes del proceso de planeación	3
	En búsqueda del fortalecimiento y resiliencia de la planeación territorial	4
	Alcances generales y relación con instrumentos previos.....	5
	Proceso de construcción del instrumento	6
II.	FUNDAMENTACIÓN.....	8
	Bases jurídicas	9
	Marco jurídico federal.....	9
	Marco jurídico estatal	11
	Marco jurídico municipal	14
	Principios del desarrollo territorial y urbano.....	15
	Marco de planeación	17
	Marco internacional.....	17
	Marco federal de planeación	19
	Marco estatal de planeación.....	21
	Marco municipal de planeación.....	22
	Metodología	23
	Objetivos.....	25
	Etapas del proceso metodológico	26
	Construcción colectiva del Plan Parcial.....	30
III.	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	33
	La zona turística de San Marcos	33
	Importancia estratégica de la zona turística para el municipio.....	36
	Análisis de las personas	37
	Contexto sociocultural del territorio	38
	Características poblacionales y estructura territorial de asentamientos	39
	Distribución territorial de grupos prioritarios y condiciones de vulnerabilidad	41
	Grado de necesidad territorial.....	44
	Estrategia metodológica de participación.....	46
	Diagnóstico de las personas.....	54
	Agenda comunitaria preliminar de proyectos.....	77
	Análisis del continuo y barrios.....	80
	Subsistema natural.....	80

Identificación y delimitación de barrios y ámbitos territoriales funcionales	114
Dinámica espacial de los barrios.....	122
Dinámica poblacional de los barrios	130
Dinámica territorial de los barrios	168
Diagnóstico integrado.....	198
Análisis de aptitud territorial	198
Análisis FODA	205
Sistema socioecológico Territorial.....	208
Síntesis del diagnóstico	213
Prospectiva y escenarios.....	216
Escenario tendencial	216
Tendencia demográfica registrada.....	216
Escenarios demográficos	217
Requerimientos de vivienda.....	218
Requerimientos de suelo urbano.....	219
Requerimientos de infraestructura y servicios.....	219
Requerimientos de equipamiento	220
Evolución territorial y ambiental tendencial.....	221
Síntesis del escenario tendencial.....	222
Escenario contextual / Replanteamiento contexto de consolidación del desarrollo turístico.....	223
Un territorio en transición: del litoral rural al sistema turístico regional	224
Escenario prospectivo de crecimiento.....	225
Implicaciones territoriales	231
Síntesis	234
Visión 2050	235
Construcción de la Visión Territorial.....	235
Visión Territorial 2050	236
Atributos de la Visión Territorial.....	239
Imagen objetivo.....	240
Estructura territorial de la Imagen Objetivo.....	240
Síntesis de la organización territorial	242
Estrategia territorial	243
Objetivos y metas	243
Objetivo general	243
Objetivos específicos y metas.....	244





Ejes estratégicos.....	246
Eje Estratégico 1 / Patrimonio natural, paisaje y resiliencia territorial.....	246
Eje Estratégico 2 / Sistema urbano policéntrico y consolidación territorial.....	247
Eje Estratégico 3 / Desarrollo turístico sostenible y competitivo	247
Eje Estratégico 4 / Movilidad y conectividad territorial	247
Eje Estratégico 5 / Infraestructura y servicios urbanos para el desarrollo sostenible	248
Eje Estratégico 6 / Inclusión social, identidad territorial y desarrollo comunitario.....	248
Eje Estratégico 7 / Gobernanza territorial e implementación del Programa.....	248
Estrategias.....	249
Modelo de Ordenamiento y zonificación	274
Participación colectiva para la conformación del modelo de ordenamiento.....	274
Principales aportaciones al modelo territorial	276
Incorporación de las aportaciones al Programa.....	279
Premisas territoriales.....	280
Modelo de ordenamiento	283
Lineamientos urbano territoriales	284
Zonificación urbana.....	288
Zonificación primaria	289
Zonificación secundaria	292
Proyectos, medidas, obras y acciones.....	345
Cartera de proyectos	345
Corresponsabilidad.....	358
Gestión territorial.....	360
Instrumentos.....	360
Instrumentos de regulación territorial.....	361
Instrumentos para la gestión del desarrollo turístico	362
Instrumentos para la conservación ambiental y resiliencia territorial	371
Instrumentos para la provisión de infraestructura, equipamiento y espacio público	373
Instrumentos de evaluación, control y seguimiento	374
Gobernanza	376
Modelo de gobernanza territorial.....	377
Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda	377
Mesa Técnica para la Gestión de la Zona Turística	378
Participación social y mecanismos de concertación.....	378

Monitoreo y evaluación	380
Sistema de monitoreo territorial.....	380
Vinculación de los indicadores con los principios del Programa	381
Sistema de indicadores.....	382
Criterios para la integración de la línea base y las metas	386
Presentación de resultados.....	387
Evaluación periódica del Programa.....	387
Actualización del Programa	388
Informes de seguimiento	388
Bibliografía	389
Instrumentos internacionales.....	389
Marco jurídico federal.....	389
Normas y lineamientos técnicos federales.....	390
Instrumentos federales de planeación	390
Marco jurídico del estado de Guerrero.....	390
Instrumentos estatales y regionales de planeación.....	391
Instrumentos municipales y antecedentes de San Marcos	392
Fuentes estadísticas, cartográficas y administrativas.....	392
Fuentes ambientales, climáticas y de riesgo	393





Plan Parcial de Desarrollo Urbano Zona Turística de San Marcos, Guerrero



VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA



I. INTRODUCCIÓN

La planeación urbana y territorial constituye una de las herramientas públicas fundamentales para orientar el desarrollo de los asentamientos humanos y garantizar el bienestar colectivo. Más allá de regular el uso del suelo o definir reservas para el crecimiento, la planeación permite conducir de manera estratégica la transformación del territorio, conciliando las necesidades sociales y económicas de la población con la protección del medio ambiente y la gestión responsable de los recursos naturales. En este sentido, la planeación territorial adquiere un papel central para construir territorios más justos, sostenibles, resilientes y equilibrados, capaces de enfrentar los retos ambientales, sociales y económicos del presente y del futuro.

Todas las personas, sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, condición física o mental, orientación sexual u otra condición, tienen derecho a vivir y disfrutar de ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero. Bajo este principio, la planeación territorial se convierte en un instrumento esencial para garantizar el ejercicio efectivo de estos derechos, orientando el desarrollo de los asentamientos humanos hacia modelos más equilibrados, inclusivos y sostenibles que contribuyan al bienestar de la población y a la conservación del entorno natural.

El municipio de San Marcos, ubicado en la región Costa Chica del estado de Guerrero, se caracteriza por ser un territorio predominantemente rural, con una población relativamente pequeña y una estructura de localidades dispersas. Históricamente, su dinámica territorial ha estado vinculada a actividades agropecuarias, pesqueras y comerciales de pequeña escala, configurando un sistema de asentamientos estrechamente ligado a los recursos naturales y a los ecosistemas que sostienen la vida y la economía local.

En las últimas décadas, sin embargo, el territorio ha comenzado a experimentar nuevas presiones y oportunidades derivadas de su ubicación estratégica dentro del corredor costero del Pacífico sur. La presencia de extensas playas, lagunas costeras, paisajes naturales bien conservados y comunidades con fuerte identidad cultural ha despertado un creciente interés para el desarrollo de actividades turísticas. Este potencial representa una oportunidad relevante para diversificar la economía local y mejorar las condiciones de vida de la población, pero al mismo tiempo plantea desafíos importantes en términos de ordenamiento territorial, conservación ambiental y acceso equitativo a los beneficios del desarrollo.

En territorios con baja densidad poblacional y estructuras urbanas incipientes, como es el caso de San Marcos, la planeación territorial adquiere un carácter particularmente preventivo. A diferencia de contextos metropolitanos donde la planeación busca corregir procesos de urbanización ya consolidados, en este caso el instrumento debe anticiparse a los cambios que podrían derivarse del crecimiento turístico y de las transformaciones económicas del territorio. En este sentido, resulta fundamental orientar desde ahora las decisiones públicas y privadas para evitar procesos de ocupación desordenada del suelo,

pérdida de ecosistemas estratégicos, conflictos por el uso del territorio y desigualdades en el acceso a oportunidades.

En este contexto, el presente instrumento de planeación territorial se concibe como una herramienta estratégica para orientar el desarrollo futuro del municipio bajo criterios de sostenibilidad ambiental, inclusión social y resiliencia territorial. El plan busca establecer las bases para un modelo de desarrollo que reconozca las particularidades rurales del municipio, fortalezca las actividades productivas locales, proteja los ecosistemas costeros y promueva un aprovechamiento ordenado del potencial turístico del territorio.

El instrumento se sustenta en el marco jurídico establecido por la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, así como en los principios contenidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Asimismo, se alinea con los compromisos internacionales asumidos por México a través de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana, que reconocen la importancia de promover asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Desde esta perspectiva, el plan adopta un enfoque territorial integral, participativo y centrado en las personas. El diagnóstico no se limita a describir las características físicas del territorio, sino que incorpora la lectura social y comunitaria de quienes habitan las localidades, identifica las dinámicas que configuran el sistema territorial y reconoce tanto las problemáticas estructurales como las potencialidades existentes.

A partir de este análisis, el instrumento plantea una visión de largo plazo orientada a consolidar un territorio rural ordenado, ambientalmente sostenible, socialmente inclusivo y capaz de aprovechar de manera responsable su vocación turística. Para ello, el plan establece un conjunto articulado de estrategias, lineamientos territoriales, proyectos e instrumentos de gestión que permitirán conducir el desarrollo del municipio hacia un horizonte de mayor bienestar para su población y de conservación para su patrimonio natural.

Finalmente, el documento se estructura en apartados secuenciales que permiten transitar desde el diagnóstico territorial hasta la definición del modelo de ordenamiento, las estrategias de intervención y los mecanismos de implementación y seguimiento, asegurando la congruencia entre el análisis del territorio, la toma de decisiones y la instrumentación de las acciones necesarias para orientar el desarrollo futuro del municipio.

Para atender los retos actuales del municipio de San Marcos y orientar su desarrollo territorial hacia un modelo más ordenado, sostenible e incluyente, el presente instrumento se estructura en apartados que se articulan de manera secuencial, de modo que el diagnóstico del territorio se traduzca en decisiones de ordenamiento, estrategias, proyectos e instrumentos aplicables.





La estructura del presente documento responde al marco normativo vigente, a los términos de referencia aplicables y a la necesidad de contar con un instrumento técnicamente sólido, participativo y orientado a las condiciones reales del territorio. Para ello, el Plan se integra en apartados secuenciales y complementarios que permiten transitar desde la fundamentación del proceso hasta la definición de acciones concretas para orientar el desarrollo futuro de la zona turística de San Marcos.

En una primera etapa, se presentan los fundamentos técnicos, jurídicos y metodológicos que sustentan la elaboración del instrumento, así como sus antecedentes, alcances y vinculación con otros instrumentos de planeación. Posteriormente, se desarrolla el diagnóstico territorial, social y ambiental, orientado a identificar problemáticas estructurales, riesgos, dinámicas territoriales y potencialidades estratégicas del área de estudio. Con base en ello, se incorpora un ejercicio prospectivo que permite construir escenarios de desarrollo y una visión de largo plazo para el territorio.

A partir de estos insumos, el documento define las estrategias territoriales, el Modelo de Ordenamiento Territorial, la zonificación y los lineamientos para el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, complementados con una cartera de proyectos y acciones prioritarias. Finalmente, se establecen los mecanismos de gestión, gobernanza, implementación, evaluación y seguimiento necesarios para garantizar la aplicación efectiva del Plan y su actualización periódica.

Como soporte complementario, el instrumento incorpora el reglamento correspondiente, normas técnicas complementarias y anexos técnicos y cartográficos. El contenido específico de cada etapa y la metodología empleada para su desarrollo se presenta con mayor detalle en el apartado de Proceso Metodológico.

Antecedentes del proceso de planeación

La planeación urbana y territorial en el municipio de San Marcos, Guerrero, se ha configurado recientemente a partir de la formulación de instrumentos orientados a regular el desarrollo de los asentamientos humanos y, de manera particular, a encauzar las transformaciones asociadas al creciente interés turístico en su franja costera. En un municipio caracterizado por el predominio de localidades rurales dispersas, una baja densidad poblacional y una alta riqueza ambiental, paisajística y cultural, la planeación territorial adquiere una relevancia estratégica, especialmente en aquellas zonas donde convergen potencialidades de desarrollo y condiciones de alta vulnerabilidad.

En este marco, uno de los antecedentes inmediatos más relevantes es el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero**, publicado el **9 de julio de 2024**, instrumento formulado para regular un polígono específico del litoral municipal identificado por su potencial turístico. Este plan representó un primer paso para dotar a la zona de un marco básico de ordenamiento territorial, reconociendo la necesidad de orientar su transformación ante el creciente interés por el aprovechamiento turístico del territorio.

Posteriormente, el **2 de agosto de 2024** se publicó el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos, Guerrero**, como instrumento rector del ordenamiento urbano y territorial del municipio. Dicho plan reconoce expresamente el polígono regulado por el plan parcial como un ámbito sujeto a ordenación específica, estableciendo una relación de congruencia entre ambos instrumentos dentro del sistema municipal de planeación.

En este sentido, la reformulación del presente plan no deriva de una falta de articulación con el PMDU, sino de la necesidad de fortalecer el contenido, el enfoque y la capacidad de respuesta del instrumento parcial frente a las condiciones territoriales actuales.

De manera complementaria, el municipio forma parte de un proceso más amplio de planeación supramunicipal, particularmente a través del **Plan Regional de Desarrollo Urbano de Municipios Costeros de la Costa Chica**, actualmente en proceso de dictaminación. Este instrumento regional establece lineamientos generales para orientar el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de los municipios costeros bajo criterios de sostenibilidad, igualdad, justicia territorial, equilibrio regional y gestión integral del riesgo, constituyéndose como un **referente estratégico de observancia obligatoria** para la reformulación del presente plan.

En búsqueda del fortalecimiento y resiliencia de la planeación territorial

La necesidad de reformular el instrumento parcial vigente se sustenta principalmente en los cambios recientes en el contexto territorial y en las condiciones de riesgo que caracterizan a la zona turística de San Marcos. Los impactos de fenómenos hidrometeorológicos extremos, particularmente los huracanes **Otis** y **John**, así como la ocurrencia reciente de **sismos en la región**, han puesto en evidencia la alta vulnerabilidad del territorio costero del municipio y la exposición de sus asentamientos, infraestructura y actividades económicas a amenazas múltiples.

Estos eventos han evidenciado con mayor claridad la necesidad de contar con un instrumento rector de planeación territorial que incorpore la **gestión integral del riesgo** como un componente estructural de su reformulación, orientando el desarrollo futuro del territorio bajo criterios de **prevención, resiliencia y adaptación** frente a fenómenos naturales cada vez más intensos y recurrentes.

En particular, la **declaratoria de desastre derivada del huracán Otis**, cuyos impactos afectaron de manera significativa a diversas zonas del litoral guerrerense, incluyendo áreas del municipio de San Marcos, constituye un antecedente reciente que obliga a replantear las bases de la planeación territorial de la zona turística. Este contexto evidencia que el instrumento parcial vigente no incorporó de manera suficiente medidas orientadas a la **prevención, mitigación y adaptación frente a riesgos**, lo cual limita su capacidad para orientar de forma adecuada el desarrollo del territorio bajo condiciones de seguridad y resiliencia.

En consecuencia, la reformulación del plan parcial adquiere un **carácter prioritario y urgente**, con el propósito de fortalecer su enfoque territorial, integrar de manera explícita la gestión integral del riesgo y asegurar que las decisiones sobre el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo se realicen considerando las condiciones reales de vulnerabilidad del territorio y la protección de la población, los ecosistemas y las actividades económicas que se desarrollan en la zona.

A ello se suma la necesidad de fortalecer el carácter colectivo del proceso de planeación. En un territorio como San Marcos, donde las dinámicas sociales, culturales y comunitarias son fundamentales para comprender el territorio y definir su futuro, la planeación no puede reducirse a un ejercicio exclusivamente técnico-normativo. Por el contrario, requiere construirse a partir del diálogo con las comunidades locales y del reconocimiento de sus formas de habitar, usar, valorar y proyectar el territorio. En este





contexto, la participación de las **poblaciones afromexicanas** debe asumirse como un elemento central del proceso de planeación, no solo por su presencia histórica y territorial en el municipio, sino por la necesidad de que el desarrollo turístico y territorial incorpore sus perspectivas, derechos, aspiraciones y formas de relación con el entorno.

En consecuencia, la reformulación del presente plan **responde a la necesidad de consolidar un instrumento más robusto, actualizado y pertinente** para la zona turística de San Marcos, capaz de integrar de manera articulada el ordenamiento territorial, la gestión integral del riesgo, la sostenibilidad ambiental, la inclusión social y la construcción colectiva del desarrollo. Más que una simple actualización, este proceso representa la **oportunidad de fortalecer el papel del plan parcial como instrumento rector** para conducir el desarrollo territorial de la zona bajo criterios de resiliencia, equidad y beneficio colectivo.

Alcances generales y relación con instrumentos previos

El presente plan parcial tiene como alcance territorial el polígono definido para la zona turística de San Marcos, reconocido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos, Guerrero, como ámbito sujeto a regulación específica mediante este instrumento. Su alcance se centra en ordenar el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo dentro de esta zona, estableciendo criterios territoriales, lineamientos normativos y orientaciones estratégicas que permitan conducir su desarrollo de manera ordenada, sostenible y compatible con las características ambientales, sociales y culturales del territorio.

A diferencia de una visión limitada a la regulación del crecimiento físico o a la asignación de usos del suelo, el presente instrumento adopta un enfoque territorial integral que incorpora como elementos centrales la gestión integral del riesgo, la protección de ecosistemas estratégicos, la valoración del paisaje, la inclusión social y la articulación entre desarrollo turístico y bienestar local. En este sentido, el plan no solo busca normar el desarrollo futuro de la zona turística, sino establecer las condiciones para que dicho desarrollo sea territorialmente equilibrado, ambientalmente responsable, socialmente justo y resiliente frente a amenazas naturales y procesos de transformación acelerada.

El instrumento se formula en congruencia con el marco normativo y de planeación vigente. En el ámbito estatal, se inscribe en el Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero, en términos de la **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**, y observa los criterios y orientaciones derivados de los instrumentos estatales y regionales aplicables. En el ámbito municipal, se articula de manera directa con el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos, Guerrero**, retomando la función reguladora específica que este reconoce para el presente plan parcial. A escala regional, considera los lineamientos del **Plan Regional de Desarrollo Urbano de Municipios Costeros de la Costa Chica**, particularmente en lo relacionado con sostenibilidad, equilibrio territorial, justicia espacial y gestión integral del riesgo.

En este marco, el presente plan reconoce como antecedente inmediato al **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero**, publicado el **9 de julio de 2024**, del cual retoma aquellos planteamientos que conservan vigencia y utilidad para la conducción del desarrollo territorial de la zona. No obstante, parte también del **reconocimiento de que las condiciones territoriales recientes exigen fortalecer el**

enfoque del instrumento, particularmente en materia de prevención, resiliencia y construcción social del ordenamiento territorial.

De esta manera, el instrumento no se plantea únicamente como una actualización, sino como una **reformulación orientada a fortalecer su capacidad de incidencia real sobre el territorio**. Su propósito es ofrecer una base técnica, normativa y estratégica más sólida para conducir el desarrollo de la zona turística, integrando de mejor manera la dimensión ambiental, social, cultural y territorial del desarrollo, así como los riesgos que condicionan su futuro.

El alcance del plan se expresa, finalmente, en su capacidad para construir una visión compartida de largo plazo para la zona turística de San Marcos, definir objetivos claros de ordenamiento, establecer estrategias territoriales y lineamientos normativos, y articular una cartera de proyectos, acciones e instrumentos de gestión que permitan conducir su desarrollo bajo criterios de sostenibilidad, resiliencia, inclusión y beneficio colectivo.

Proceso de construcción del instrumento

Un elemento fundamental para la elaboración del presente **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos** es la definición de una metodología que permita estructurar de manera clara el proceso de análisis, participación y toma de decisiones territoriales. La construcción del instrumento se desarrolló con base en un conjunto de procedimientos técnicos orientados a garantizar el cumplimiento de sus objetivos, así como la congruencia con el marco normativo vigente en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Para ello se tomaron como referencia los **Términos de Referencia para la Elaboración o Actualización de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano en el Estado de Guerrero**, emitidos por la **Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado**, los cuales se fundamentan en la **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**.

Si bien el presente instrumento corresponde a una escala de planeación más específica (al tratarse de un **plan parcial de desarrollo urbano**) y actualmente no existen términos de referencia específicos para este tipo de instrumentos en el estado, los lineamientos definidos para planes municipales de desarrollo urbano fueron utilizados como base metodológica para estructurar el proceso de elaboración del plan.

El proceso de reformulación se desarrolló mediante una metodología que integra **análisis técnico del territorio, revisión de información oficial, trabajo cartográfico, evaluación de instrumentos previos y procesos participativos con actores locales**, con el propósito de construir un instrumento territorial que responda tanto a las condiciones físicas del territorio como a las necesidades y aspiraciones de las comunidades que lo habitan.

Asimismo, el proceso incorpora un enfoque de **planeación participativa**, reconociendo la importancia de la construcción colectiva del ordenamiento territorial, particularmente en un municipio donde las dinámicas comunitarias y la presencia de **poblaciones afromexicanas** constituyen un elemento central en la relación entre sociedad y territorio.

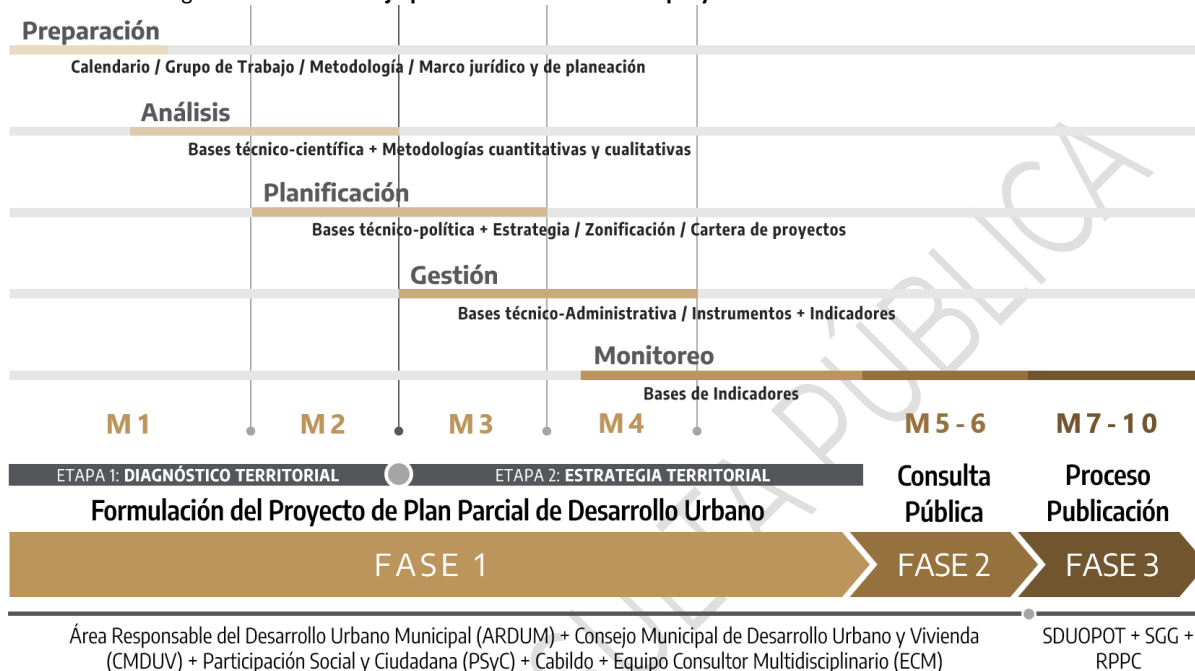
En este sentido, la reformulación del Plan Parcial no responde a decisiones discrecionales ni a cambios arbitrarios en las condiciones de desarrollo del territorio, sino a la obligación





de actualizar el instrumento conforme a los resultados de su evaluación, a la evolución del marco normativo vigente y a las condiciones territoriales actuales, particularmente en materia de gestión integral del riesgo, sostenibilidad ambiental y ordenamiento del desarrollo urbano.

Figura 1. Plan de trabajo para la reformulación del proyecto de PDUZT de San Marcos



Fuente: (SDUOPOT, 2023).

II. FUNDAMENTACIÓN

El **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero**, se formula como parte del **Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero**, en el marco de la **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**. Dentro de este sistema, la planeación territorial constituye una política pública integral, de carácter global, sectorial y regional, orientada a ordenar los asentamientos humanos, regular el uso y aprovechamiento del suelo y conducir las decisiones públicas y privadas hacia un modelo de desarrollo territorial sostenible, resiliente e incluyente.

La fundamentación del plan no se limita a su validez normativa, sino que define el **marco conceptual, institucional y operativo** que orienta su contenido, su método y su aplicación. En el caso de la zona turística de San Marcos, este soporte adquiere particular relevancia debido a las condiciones territoriales que caracterizan al municipio: un entorno predominantemente rural con alta riqueza ambiental, ecosistemas costeros y lagunares de gran valor, así como una creciente presión por el desarrollo turístico.

Adicionalmente, los **eventos hidrometeorológicos extremos recientes**, particularmente los huracanes **Otis** y **John**, así como la actividad sísmica registrada en la región, han puesto en evidencia la vulnerabilidad del territorio costero y la necesidad de fortalecer la planeación territorial bajo un enfoque preventivo. En este contexto, la **gestión integral del riesgo** se incorpora como un eje estructurante del presente instrumento, orientando la regulación del uso del suelo, la localización de actividades y la definición de lineamientos de desarrollo con criterios de resiliencia, adaptación y seguridad territorial.

En el ámbito federal, el plan se sustenta en los principios constitucionales que facultan al Estado para conducir la **planeación democrática del desarrollo**, ordenar los asentamientos humanos y establecer provisiones, usos, reservas y destinos del suelo. Asimismo, se fundamenta en la **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)**, la cual establece competencias concurrentes entre los distintos órdenes de gobierno, lineamientos para la planeación municipal y criterios para la regulación del desarrollo urbano, incluyendo la obligación de incorporar la **gestión del riesgo, la sostenibilidad y la resiliencia territorial** en los instrumentos de planeación.

En el ámbito estatal, el presente plan se rige por la **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**, la cual establece los procedimientos, contenidos mínimos, mecanismos de participación social y esquemas de coordinación institucional para la formulación, aprobación, publicación e implementación de los instrumentos de planeación urbana y territorial, otorgándoles certeza jurídica y carácter vinculante.

De manera complementaria, el instrumento se alinea con los principales referentes internacionales que orientan la política urbana contemporánea, particularmente la **Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible** y la **Nueva Agenda Urbana**, las cuales promueven el derecho a la ciudad, la reducción de desigualdades territoriales, la sostenibilidad ambiental y la resiliencia frente al cambio climático como principios fundamentales para el desarrollo de los asentamientos humanos.





En el ámbito nacional y estatal, el plan se articula con el marco vigente de política territorial y urbana, destacando la **Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT)** y el **Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero (POTDUEG)**, que constituye el instrumento rector para orientar la planeación territorial y urbana en la entidad.

Asimismo, la fundamentación reconoce la importancia de fortalecer la calidad técnica y metodológica de los instrumentos de planeación mediante la incorporación de **estándares técnicos, criterios normativos y metodológicos promovidos por SEDATU**, así como los términos de referencia vigentes del gobierno del estado, aplicables a la elaboración y actualización de planes y programas de desarrollo urbano.

Con base en lo anterior, este apartado establece el **marco de referencia conceptual, jurídico e institucional** que sustenta la formulación del presente plan parcial y orienta su sentido estratégico, su estructura metodológica y su aplicación territorial. De esta manera, el instrumento busca consolidarse como una herramienta efectiva para conducir el desarrollo de la zona turística de San Marcos bajo criterios de **sostenibilidad territorial, resiliencia frente a riesgos, inclusión social y participación comunitaria**, contribuyendo a mejorar las condiciones de vida de la población y a preservar los ecosistemas que caracterizan el litoral del municipio.

Bases jurídicas

Marco jurídico federal

El marco jurídico federal establece las bases constitucionales y legales que rigen la planeación del ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en el país, definiendo las competencias concurrentes entre la Federación, las entidades federativas y los municipios. En este contexto, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero**, se formula como un instrumento de orden público e interés social, con efectos sobre la regulación del uso, ocupación y aprovechamiento del suelo dentro del polígono de actuación definido para el presente instrumento.

Desde el ámbito constitucional, la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** reconoce la planeación como una función esencial del Estado y establece el sistema de planeación democrática del desarrollo, incorporando la participación social como un principio rector. Asimismo, define la función social de la propiedad y faculta a los municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano, así como para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

La **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)** constituye el eje normativo del sistema urbano nacional y regula de manera integral la planeación, el ordenamiento y la gestión del territorio. Esta ley establece los principios de política pública que deben observar los instrumentos de planeación urbana, entre los que destacan el derecho a la ciudad, la equidad e inclusión social, la participación democrática, la sostenibilidad ambiental, la resiliencia y la prevención de riesgos.

Asimismo, la LGAHOTDU establece la obligatoriedad de la congruencia entre los distintos instrumentos de planeación territorial y urbana, así como los procedimientos para su aprobación, consulta, dictaminación, publicación e inscripción registral. En este sentido, los planes parciales de desarrollo urbano constituyen instrumentos normativos que permiten precisar, complementar y detallar las determinaciones de los planes municipales de desarrollo urbano, particularmente en áreas específicas donde se requiere una regulación territorial más detallada.

De manera complementaria, el marco federal incorpora disposiciones jurídicas sectoriales que inciden directamente en la planeación territorial. La **Ley de Planeación** articula los instrumentos municipales con el Sistema Nacional de Planeación Democrática. La **Ley General de Movilidad y Seguridad Vial** reconoce la movilidad como un componente estructural del ordenamiento territorial y establece la obligación de incorporar criterios de seguridad vial, accesibilidad universal y equidad en la planeación urbana.

Asimismo, la **Ley de Vivienda** promueve el derecho a una vivienda adecuada y la necesidad de planificar ciudades y asentamientos humanos más compactos, conectados e incluyentes. En materia ambiental y de gestión del riesgo, la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, la **Ley General de Cambio Climático** y la **Ley General de Protección Civil** establecen disposiciones que obligan a incorporar criterios de sustentabilidad, mitigación y adaptación al cambio climático, así como la gestión integral del riesgo en la planeación territorial y en la regulación de los usos del suelo.

En conjunto, este marco jurídico federal proporciona el sustento legal para la formulación del presente plan parcial como instrumento de planeación territorial que permite ordenar el desarrollo de la zona turística de San Marcos, regular el uso del suelo, prevenir riesgos y promover un desarrollo territorial sostenible y resiliente.

Normas Oficiales Mexicanas en materia de planeación territorial y urbana

En el ámbito técnico y normativo, la planeación territorial y el desarrollo urbano en México se complementan con las **Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**, las cuales establecen criterios técnicos obligatorios y lineamientos especializados para la formulación, contenido e implementación de los instrumentos de planeación urbana y territorial. Estas normas tienen como propósito homologar criterios de planeación en el país, mejorar la calidad técnica de los instrumentos de ordenamiento territorial y fortalecer la seguridad, sostenibilidad y funcionalidad de los asentamientos humanos.

Entre las normas vigentes destacan la **NOM-001-SEDATU-2021**, relativa a los criterios para el diseño y gestión de los espacios públicos; la **NOM-002-SEDATU-2021**, referente a la dotación y localización del equipamiento urbano; la **NOM-003-SEDATU-2021**, orientada a la incorporación de la **gestión integral del riesgo de desastres en los asentamientos humanos**; y la **NOM-004-SEDATU-2021**, que establece lineamientos técnicos para el diseño de **vialidades urbanas seguras, accesibles e incluyentes**, promoviendo principios de movilidad sostenible, seguridad vial y accesibilidad universal.

De manera particular, resultan especialmente relevantes para la formulación del presente instrumento la **NOM-005-SEDATU-2024**, relativa a los **contenidos mínimos de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano**, la cual establece los elementos técnicos





fundamentales que deben integrar los instrumentos de planeación territorial, incluyendo el diagnóstico territorial integral, la identificación de problemáticas estructurales, la definición del modelo de ordenamiento territorial, la zonificación, las estrategias de desarrollo urbano y los mecanismos de instrumentación, evaluación y seguimiento.

Asimismo, cobra especial importancia la **NOM-006-SEDATU-2024**, que establece los criterios técnicos para la **identificación y delimitación de zonas no susceptibles para asentamientos humanos**, considerando factores como riesgos naturales, fragilidad ambiental, zonas inundables, áreas de valor ecosistémico y territorios con funciones estratégicas para la regulación ambiental. Esta norma busca prevenir la ocupación de áreas expuestas a amenazas naturales o con alto valor ambiental, contribuyendo a reducir la vulnerabilidad de la población y a orientar el desarrollo urbano hacia zonas seguras y territorialmente aptas.

En este sentido, la formulación del presente Plan Parcial incorpora los lineamientos establecidos por estas Normas Oficiales Mexicanas, fortaleciendo la congruencia del instrumento con el marco técnico nacional vigente y asegurando que las decisiones de ordenamiento territorial, regulación del uso del suelo y definición de áreas urbanizables y no urbanizables se sustenten en criterios de **seguridad territorial, sostenibilidad ambiental, resiliencia ante riesgos y desarrollo urbano ordenado**.

Marco jurídico estatal

El marco jurídico estatal establece las disposiciones que regulan la planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el estado de Guerrero, definiendo las atribuciones del gobierno estatal y de los municipios, así como los procedimientos, alcances y efectos legales de los instrumentos de planeación urbana.

En este contexto, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero**, se inscribe como un instrumento integrante del **Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero**, con carácter normativo y obligatorio dentro del ámbito territorial que regula.

La **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero** reconoce la facultad de los ayuntamientos para intervenir en los procesos de planeación, regulación del territorio y ordenamiento de los asentamientos humanos, en congruencia con el sistema de planeación democrática previsto en la Constitución federal. Este marco constitucional otorga sustento a la actuación municipal en materia de zonificación, regulación del uso del suelo y control del desarrollo urbano.

La **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero** constituye el principal instrumento jurídico estatal en la materia. Esta ley es de orden público e interés social y regula la planeación, ordenamiento, gestión y evaluación del desarrollo urbano en el territorio estatal.

En ella se establece que los instrumentos de planeación urbana, incluyendo los **planes parciales de desarrollo urbano**, permiten precisar y detallar las determinaciones de los planes municipales en áreas específicas del territorio, estableciendo la zonificación, los usos, destinos y reservas del suelo, así como las acciones necesarias para la conservación, mejoramiento y crecimiento ordenado de los asentamientos humanos.

Asimismo, la Ley 790 define las atribuciones concurrentes entre el Estado y los municipios, así como las responsabilidades específicas de los ayuntamientos en la formulación, actualización, aprobación, ejecución y vigilancia de los instrumentos de planeación urbana. También establece el procedimiento formal para su formulación, consulta pública, dictaminación, aprobación, publicación e inscripción registral, otorgándoles certeza jurídica y carácter vinculante.

Un elemento central del marco estatal es la incorporación de la **participación social** en los procesos de planeación territorial, a través de instancias como los **Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda**, así como de mecanismos de consulta pública que permiten integrar las perspectivas de la ciudadanía en la definición de los instrumentos de planeación.

De manera complementaria, el marco jurídico estatal se articula con otras disposiciones sectoriales que inciden directamente en la planeación territorial. En materia ambiental, la **Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero** establece criterios para la conservación de ecosistemas y la regulación del uso del suelo en zonas ambientalmente sensibles.

Asimismo, la **Ley Número 845 de Cambio Climático del Estado de Guerrero** establece la obligación de integrar medidas de mitigación y adaptación climática en los instrumentos de planeación territorial y urbana. En materia de movilidad, la **Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero** reconoce la movilidad como un componente estructural del ordenamiento territorial, promoviendo accesibilidad universal, seguridad vial y sistemas de transporte sostenibles.

Por su parte, la **Ley Número 994 de Planeación del Estado Libre y Soberano de Guerrero** articula los instrumentos municipales con el sistema estatal de planeación democrática, asegurando su congruencia programática y presupuestal. Finalmente, la **Ley Número 861 de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero** establece la obligación de incorporar la gestión integral del riesgo en los instrumentos de desarrollo urbano, incluyendo la identificación de zonas de peligro, la prevención de desastres y la reducción de vulnerabilidades territoriales.

En conjunto, este marco jurídico estatal proporciona el sustento normativo que faculta al municipio de San Marcos para formular y aplicar el presente **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística** como una herramienta legalmente vinculante para ordenar el desarrollo territorial del área de estudio, regular el uso del suelo, prevenir riesgos y promover un desarrollo turístico sostenible, en congruencia con la planeación estatal y federal.

Tabla 1. **Bases jurídicas de los ámbitos federal y estatal**

Ámbito Federal	Articulado	Ámbito estatal	Articulado
Marco institucional			
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	1, 4, 25, 26, 27, 73 fracción XXIX-C, 115 fracción V-A	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero	3, 6, 25, 26, 27, 179
Desarrollo			
Ley de Planeación	2, 9, 17	Ley Número 994 de Planeación del Estado Libre y Soberano de Guerrero	2, 3, 5, 11, 12, 13, 14





Ley General de Desarrollo Social	6, 13, 19, 38 fracción II;	Ley Número 102 para el Desarrollo Social del Estado de Guerrero	5, 8, 11
Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano			
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	7, 19, 20, 23, 28, 29, 30, 64, 65, 69	Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero	1 fracción I; 2; 5 fracción V; 7; 11 fracción I, II, VI; 12 fracción I, II, IV, VII; 18; 15 fracción III; 20; 21; 25; 26; 27; 28; 29 fracción V; 56, 57;
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial	Reconocimiento a las personas en el centro de las políticas y acciones	No se cuenta al momento con una estrategia estatal	
Ley General de Movilidad y Seguridad Vial	1 fracción IV y VI / 7 inciso B fracción V / 25 fracción III / 27 / 31 fracción XVIII y XIX / 79 / 80	Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero	2 fracción V, VII, 7 fracción VI, 12
Ley de Vivienda	2, 13, 14, 16 fracción II, IV, VI, VIII, XII; 17 inciso A fracción II, III, IV, V y VI, e inciso B fracción I, II y III	Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573	3, 5, 9 fracción I, II, III, V, VI, VII, X y XIII; 10 fracción II, III y XII; 11, 12, 15, 27 fracción XII; 34, 43, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 58 fracción I y II; 78, 79, 80, 86, 87, 93, 100, 101, 102, 104 y 105.
Ley Agraria	2, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 87, 88, 89	No se tiene una ley vinculatoria estatal	
Movilidad y seguridad vial			
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	3 fracción XXV, 4 fracción VII y X, 70, 71, 72, 73	Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero	fracción XLI, 5 fracción V y XI, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 140
Ley General de Movilidad y Seguridad Vial	1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 21, 24, 31, 32, 33, 38, 39, 40, 49, 78	Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero	2 fracción V, VII, 7 fracción VI, 12, 29, 21, 71 fracción V
Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial	Justicia socioespacial, equidad e inclusión, democracia y participación, sostenibilidad.	No se tiene una ley vinculatoria estatal	
Patrimonio y turismo			
Ley General de Turismo	3 fracción X, 10 fracción VII y XV	Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero	Iniciativa de Ley de la Dip. Karen Castrejón Trujillo, pág. 9, 58 fracción IV, VI, 59 fracción II, 62 fracción I
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos	2, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 42, 43	Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero	1, 5, 8 fracción II, V y VI, 9, 10, 18 fracción VI, 28 fracción IV, 31, 71 y 73
Medio ambiente			
Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	15, 16, 19, 19Bis, 20Bis4, 23, 46, 76 Título Tercero: Capítulo I y II Título Cuarto: Capítulo V	Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero	16, 19, 22, 29, 39, 84 Título Tercero: Capítulo I y II
Ley General de Cambio Climático	8 inciso f, g, i / 9 inciso b, c, d, e / 26 / 38	Ley número 845 de Cambio Climático del Estado de Guerrero	7 fracción II, inciso f, g, i; 9 fracción II, inciso b, c, d, e; 32; 35

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable	13, 15, 24, 48 Título Cuarto: Capítulo II, Sec.1, 2, 3, 4; Título Quinto: Capítulo I	Ley Número 488 de Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Guerrero	18, 51, 95, 99, 109, 110, 129
Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos	9, 10, 15 Título Sexto: Capítulo Único	Ley Número 593 para el Aprovechamiento y Gestión Integral de los Residuos Sólidos del Estado de Guerrero	2; 7 fracción II; 14 fracción XV; 87; 85 Título Quinto: Capítulo II

Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en documentos normativos del ámbito federal y estatal: (CPEUM 1917 [Ref. 18 de diciembre de 2020]), (LP 1983 [Ref. 16 de febrero de 2018]) (LGDS 2004), (LGAHOTDU 2016), (LGMSV 2022), (LV 2006), (LA 1992), (LGEEPA 1988), (LGCC 2012), (LGPC 2012), (LGPGRS 2003), (CPELSG 2014), (Ley 994 2008), (Ley 102 2004), (Ley 790 2018), (Ley 573 2004), (Ley 878 2019), (Ley 845 2015), (Ley 455 2010), (Ley 593 2008).

Marco jurídico municipal

En el ámbito municipal, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se sustenta en el conjunto de disposiciones reglamentarias y administrativas emitidas por el Ayuntamiento de San Marcos, las cuales establecen las bases para la organización del gobierno local, la regulación del uso del suelo, la gestión del desarrollo urbano y la atención de las actividades económicas estratégicas del municipio.

El instrumento normativo fundamental del orden jurídico municipal es el **Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de San Marcos**, que establece las normas generales para la organización del gobierno municipal, la administración pública local y la convivencia social dentro del territorio municipal. Este ordenamiento define los principios de actuación del Ayuntamiento, la organización administrativa del municipio, la prestación de los servicios públicos y las atribuciones de las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, gestión ambiental, promoción turística y ordenamiento territorial.

De manera complementaria, el **Reglamento de Urbanismo del Municipio de San Marcos** constituye el principal instrumento normativo municipal para la regulación del uso del suelo, la ordenación territorial y el desarrollo urbano en el municipio. Este reglamento establece los principios, objetivos y procedimientos para la formulación de los instrumentos de planeación urbanística municipal, regula la gestión urbanística y define las reglas para la autorización de usos del suelo, licencias urbanísticas y control de las construcciones. Asimismo, reconoce que la ordenación urbanística es una función pública orientada al interés general, al desarrollo sustentable y al mejoramiento de la calidad de vida de la población, sujetando la utilización del suelo a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.

Asimismo, considerando la vocación turística de la zona costera del municipio, resulta relevante el **Reglamento Municipal de Actividades y Servicios Turísticos de San Marcos**, el cual regula la planeación, promoción y desarrollo de la actividad turística en el territorio municipal. Este ordenamiento establece mecanismos de coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, define las competencias municipales en materia turística y promueve la protección de los recursos naturales, culturales y paisajísticos asociados al turismo, procurando que el desarrollo de esta actividad se realice bajo principios de sustentabilidad y respeto al entorno ambiental y social.

En conjunto, este marco normativo municipal proporciona las herramientas jurídicas que permiten al Ayuntamiento regular el uso del suelo, orientar el desarrollo urbano y turístico





del territorio, así como establecer los mecanismos administrativos para la aplicación de los instrumentos de planeación. En este contexto, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se integra al sistema municipal de planeación como el instrumento específico encargado de ordenar el crecimiento y las transformaciones territoriales de la zona de estudio, garantizando que dichas transformaciones se realicen en congruencia con las disposiciones reglamentarias municipales y con el interés público.

Principios del desarrollo territorial y urbano

Los principios del desarrollo territorial y urbano del municipio de Acapulco de Juárez se orientan a enfrentar las profundas desigualdades sociales y espaciales que caracterizan al territorio municipal, así como a fortalecer su capacidad adaptativa frente a los riesgos naturales, el cambio climático y los procesos de transformación urbana asociados a su vocación turística y metropolitana. Estos principios constituyen el marco ético, normativo y operativo que guía la formulación, implementación y seguimiento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en congruencia con la legislación estatal vigente y con los principales marcos nacionales e internacionales en materia de desarrollo urbano y territorial.

De conformidad con los principios de política pública establecidos en la **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**, el PMDU de Acapulco adopta un enfoque integral que coloca a las personas y al territorio en el centro de la planeación, reconociendo al desarrollo urbano como una herramienta para garantizar derechos, reducir vulnerabilidades y construir una ciudad más justa, resiliente y sostenible.

Derecho a la ciudad, equidad e inclusión

El PMDU asume el derecho a la ciudad como un derecho colectivo que garantiza a todas las personas el acceso equitativo a la vivienda, la infraestructura, los servicios, el equipamiento y el espacio público, sin discriminación ni exclusión. Este principio implica combatir los procesos de segregación socioespacial, informalidad y desigualdad territorial que históricamente han marcado el crecimiento de Acapulco, priorizando la atención a grupos en situación de vulnerabilidad y promoviendo condiciones de igualdad de oportunidades en todo el territorio municipal.

Uso socialmente responsable del suelo y función pública del territorio

La planeación urbana reconoce el derecho a la propiedad urbana, pero lo articula con su función social y ambiental. El interés público prevalece en la ocupación y aprovechamiento del territorio, promoviendo un uso racional del suelo, la consolidación de áreas urbanas existentes y la prevención de asentamientos en zonas no aptas o de alto riesgo, particularmente en laderas, cauces, zonas inundables y áreas ambientalmente sensibles.

Coherencia territorial, racionalidad y certidumbre jurídica

El desarrollo urbano debe conducirse de manera ordenada, equilibrada y congruente con los instrumentos de planeación y con las capacidades reales del territorio. Este principio busca fortalecer la coherencia entre planeación, regulación y gestión urbana, reduciendo la discrecionalidad, mejorando la transparencia en la toma de decisiones y otorgando certidumbre jurídica a la población, a los inversionistas y a las instituciones públicas.

Participación democrática y corresponsabilidad social

El PMDU promueve la participación activa, informada y continua de la ciudadanía en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación del desarrollo urbano. La construcción del futuro de Acapulco se concibe como un ejercicio colectivo, basado en la corresponsabilidad entre gobierno, sociedad, sectores productivos, academia y comunidades locales, reconociendo el valor del conocimiento social y territorial en la toma de decisiones.

Resiliencia urbana, gestión del riesgo y seguridad territorial

Dada la alta exposición de Acapulco a fenómenos hidrometeorológicos, sismos y procesos de inestabilidad del suelo, el PMDU incorpora la resiliencia y la gestión integral del riesgo como principios rectores del ordenamiento territorial. Se prioriza la prevención, mitigación y adaptación frente a riesgos naturales y antropogénicos, evitando la ocupación de zonas de alto riesgo y fortaleciendo las capacidades institucionales y comunitarias para la protección de la vida, el patrimonio y el entorno urbano.

Protección y progresividad del espacio público

El espacio público se reconoce como un bien colectivo fundamental para la convivencia, la cohesión social, la seguridad ciudadana y la calidad de vida. El PMDU promueve su protección, recuperación, creación y mejora progresiva, garantizando que estos espacios no se reduzcan ni se sustituyan sin generar beneficios equivalentes, y que respondan a las necesidades diferenciadas de mujeres, niñas, niños, personas adultas mayores y personas con discapacidad.

Movilidad, accesibilidad universal y ciudad compacta

La movilidad se asume como un componente estructural del desarrollo urbano. El plan impulsa una ciudad más compacta, conectada y caminable, que privilegie el transporte público, la movilidad no motorizada y la accesibilidad universal, promoviendo calles completas, proximidad funcional y una distribución equilibrada de equipamientos y servicios urbanos.

Sustentabilidad ambiental y desarrollo urbano sostenible

El PMDU integra la sustentabilidad ambiental como principio transversal, promoviendo el uso racional del agua y de los recursos naturales, la protección de ecosistemas estratégicos, la preservación de áreas de valor ambiental y la adaptación al cambio climático. El crecimiento urbano deberá respetar la capacidad de carga del territorio, evitando comprometer el bienestar de las generaciones futuras.

Productividad urbana y desarrollo económico incluyente

El desarrollo urbano se concibe como un medio para fortalecer la productividad y la competitividad del municipio, impulsando un modelo económico incluyente que genere empleo digno, aproveche de manera sostenible la vocación turística de Acapulco y diversifique sus actividades productivas, sin profundizar desigualdades ni deteriorar el territorio.

Datos, innovación y ciudad inteligente





Finalmente, el PMDU promueve el uso de información territorial, herramientas geoespaciales y tecnologías de la información como base para la planeación y gestión urbana, avanzando hacia un modelo de ciudad más eficiente, conectada e inteligente, que acerque la gestión pública a la ciudadanía y optimice el uso de recursos.

Marco de planeación

La reformulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona turística de San Marcos se desarrolla en congruencia con los principales instrumentos de planeación de carácter internacional, nacional y estatal que orientan las políticas públicas en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, sostenibilidad ambiental, reducción del riesgo de desastres y derechos humanos.

Estos instrumentos establecen principios, objetivos y lineamientos que permiten orientar la planeación territorial hacia un modelo de desarrollo más equilibrado, resiliente e incluyente. En este sentido, el Plan Parcial retoma dichos referentes para asegurar que sus estrategias territoriales, lineamientos de ordenamiento y proyectos estratégicos contribuyan al cumplimiento de los compromisos asumidos por el Estado mexicano en materia de desarrollo sostenible, protección ambiental, gobernanza territorial y bienestar social.

De esta manera, el presente instrumento no sólo responde a las condiciones territoriales específicas de la zona turística de San Marcos, sino que se integra a un sistema más amplio de planeación que articula las políticas públicas a distintas escalas de gobierno.

Marco internacional

En el ámbito internacional, el Plan Parcial se alinea con los principales acuerdos multilaterales que orientan las políticas de desarrollo urbano, sostenibilidad ambiental y resiliencia territorial.

Entre ellos destaca la **Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible** adoptada por la Organización de las Naciones Unidas (ONU, 2015), la cual establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) orientados a promover un modelo de desarrollo incluyente, ambientalmente responsable y socialmente justo. En particular, el presente instrumento contribuye al cumplimiento del **Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles**, que plantea la necesidad de promover asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, mediante una adecuada planeación urbana y territorial.

Figura 2. **Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible a través de 5 ejes estratégicos**



Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, ONU.

Asimismo, el Plan Parcial retoma los principios establecidos en la **Nueva Agenda Urbana** (ONU, 2017), que promueve una urbanización planificada, compacta, incluyente y resiliente, basada en el fortalecimiento de la gobernanza urbana, la provisión de infraestructura básica, el acceso equitativo a servicios urbanos y la protección del medio ambiente. Estos principios resultan particularmente relevantes en territorios costeros con vocación turística, donde el crecimiento urbano debe orientarse bajo criterios de sostenibilidad y ordenamiento territorial.

En materia de cambio climático, el instrumento se articula con el **Acuerdo de París** (ONU, 2015), tratado internacional cuyo objetivo es limitar el aumento de la temperatura global y fortalecer las capacidades de adaptación de los territorios frente a los efectos del cambio climático. En este sentido, el Plan Parcial incorpora criterios de mitigación y adaptación climática, particularmente relevantes en un territorio costero expuesto a fenómenos hidrometeorológicos extremos.

De igual manera, el plan retoma los principios del **Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030**, el cual promueve la incorporación de la gestión integral del riesgo en las políticas públicas, la planificación territorial y la construcción de ciudades resilientes. Este enfoque resulta especialmente pertinente en la zona costera de San Marcos, caracterizada por su exposición a huracanes, sismos y otros fenómenos naturales que requieren ser considerados de manera prioritaria en la planeación territorial.

Finalmente, el Plan Parcial reconoce los principios establecidos en el **Convenio sobre la Diversidad Biológica** y en el **Acuerdo de Escazú**, promoviendo la conservación de los ecosistemas costeros, la protección de la biodiversidad y el fortalecimiento de la





participación social en la toma de decisiones relacionadas con el territorio y el medio ambiente.

De manera transversal, el instrumento también retoma los principios contenidos en la **Declaración Universal de los Derechos Humanos**, el **Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos** y el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**, reconociendo el derecho de todas las personas a un entorno seguro, saludable y digno, así como el acceso equitativo a los beneficios del desarrollo territorial, sin distinción alguna.

Marco federal de planeación

La base de la territorialización de la planeación se fundamenta en el marco jurídico sobre asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como en los instrumentos de planeación del desarrollo nacional. Entre ellos destacan el **Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030** y los programas nacionales, sectoriales y especiales derivados de este. A estos se suman diversas estrategias nacionales que orientan la política territorial del país, como la **Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2040** y la **Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial 2043**.

Estos instrumentos establecen objetivos, estrategias y acciones que orientan el desarrollo territorial del país y que sirven como referencia para la formulación de los instrumentos de planeación urbana y territorial en los distintos órdenes de gobierno. En este sentido, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** se vincula con estos lineamientos nacionales, incorporando criterios relacionados con la planeación territorial sostenible, la reducción de desigualdades territoriales, la movilidad segura y sustentable, la gestión integral del riesgo y el fortalecimiento de la gobernanza territorial.

Tabla 2. **Marco de planeación federal**

Eje de Desarrollo	Objetivo
Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030	
Desarrollo con bienestar y humanismo	- Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país. - Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2040	
Estructuración territorial	- Fortalecer la complementariedad y sinergia entre los asentamientos humanos, atendiendo a la estructura y funcionamiento del sistema. - Identificar los sitios más adecuados para el mejor aprovechamiento de la función social, ambiental y económica de la infraestructura y los equipamientos estratégicos. Conservar, regular y proteger los ecosistemas atendiendo su potencial, capacidad de carga y sus vínculos con el espacio socialmente construido.
Desarrollo territorial	- Procurar la igualdad socio-espacial con mejoras en el bienestar con un enfoque en derechos fundamentales y respeto a grupos vulnerables. Promover un modelo físico espacial más equilibrado con el desarrollo económico y con acciones de inclusión socioeconómica y cohesión territorial. - Restaurar, proteger, conservar y aprovechar de manera sostenible los ecosistemas para asegurar sus servicios ambientales actuales y futuros. - Promover las acciones de prevención, mitigación, adaptación y remediación ante los efectos ocasionados por el cambio climático, así como por fenómenos de origen natural o antropogénico.
Gobernanza territorial	Conformar espacios de diálogo, coordinación y concertación entre actores para lograr una mayor articulación entre órdenes de gobierno y sus dependencias buscando la estrecha vinculación con las personas, comunidades y pueblos indígenas y afromexicanos.
Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial 2043	
Movilidades articuladas al desarrollo económico territorial	Garantizar que el ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano en todas sus escalas e instrumentos considere a la movilidad y el transporte, como elemento estructural del desarrollo.
Movilidad activa	- Impulsar que la movilidad activa sea prioritaria en la normativa de diseño vial, de ordenamiento del territorio y planeación urbana, bajo el criterio de "calles completas". - Promover que el sector público y privado fomenten proyectos de movilidad activa al interior de sus comunidades y espacios. - Atender las necesidades de movilidad cotidiana para fomentar la continuidad y permanencia del uso de modos no motorizados evitando la transición hacia modos no sostenibles, priorizando grupos en situación de vulnerabilidad.
Género e inclusión	Integrar las necesidades de seguridad personal y vial en los traslados cotidianos de mujeres y niñas, desarrollando infraestructuras de movilidad que integren los principios de seguridad de las mujeres.
Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030	
Mejorar el bienestar social y económico sostenible de los núcleos agrarios, integrándolos efectivamente al desarrollo nacional, fortaleciendo su organización y el ejercicio pleno de derechos en la propiedad social para los pueblos originarios, comunidades y las personas	- Impulsar la integración de los territorios rurales con las zonas urbanas desde una visión sistémica de complementariedad territorial, para contribuir a que la prosperidad sea compartida. - Promover el ordenamiento territorial participativo en la propiedad social de la tierra, mediante la promoción de acciones para el aprovechamiento y uso sustentable de recursos naturales, a favor de las y los sujetos agrarios. - Promover la integración territorial rural mediante la incorporación de núcleos agrarios no certificados al Sistema de Modernización Catastral y Registral, así como la asistencia técnica y regularización de derechos agrarios. - Promover la inclusión del sector agrario en instrumentos de ordenamiento regional y metropolitano, mediante lineamientos técnicos y mesas de trabajo.
Contribuir a la prosperidad de territorios y comunidades, impulsando el ejercicio de derechos, la conservación ambiental y la equidad en el desarrollo mediante políticas integradas de ordenamiento	- Impulsar acciones de planeación territorial con enfoque de sistema socioecológico entre las autoridades federales y locales de distintas escalas para garantizar el aprovechamiento de los territorios y la justicia espacial. - Promover la transversalización de los derechos humanos, la participación social, la perspectiva de género e inclusión, la gestión integral de riesgos y el enfoque de cuenca y acuífero en las políticas e instrumentos de ordenamiento territorial.





territorial y coordinación intergubernamental	- Promover políticas de movilidad sustentable, segura, accesible e incluyente, para mejorar la conectividad del territorio, la prosperidad de las regiones y el bienestar de las personas. - Coordinar la estructuración de espacios públicos con perspectiva de género y enfoque de interseccionalidad, en conjunto con las autoridades locales, para asegurar el acceso a oportunidades de esparcimiento y servicios sociales.
Política Nacional de Suelo	
Recuperar la función social del suelo.	- Facilitar el acceso a suelo formal asequible para los sectores de bajos ingresos. - Aprovechar el suelo servido.
Contribuir a la planeación de ciudades resilientes y sostenibles.	- Fortalecer las capacidades de resiliencia para la prevención y mitigación de riesgos en los asentamientos humanos. - Incorporar el enfoque de gestión de riesgos y cambio climático en las acciones de planeación urbana, proyectos de infraestructura y equipamiento. - Reducir el grado de exposición y vulnerabilidad de la población de asentamientos ubicados en zonas de riesgo. - Planificar la localización segura de la población asentada en zonas de desastre. - Preservar los ecosistemas naturales ante la presión de la expansión urbana.
Gestionar suelo apto y bien localizado con sentido social.	Proveer suelo apto para el desarrollo urbano.
Gestionar información territorial para la toma de decisiones.	- Promover la colaboración interinstitucional para la gestión de la información sobre suelo apto para el desarrollo urbano y sobre los asentamientos irregulares. - Mejorar la disponibilidad de los instrumentos de planeación.
Avanzar hacia la gobernanza territorial.	Promover la planeación, gestión y evaluación integral del suelo.

Fuente: Construcción propia, con base en: (Sheinbaum Pardo, 2025), (SEDATU, 2021), (SEDATU, 2025), (SEDATU, SICT, 2023) y (SEDATU, INSUS, 2020).

Marco estatal de planeación

En el ámbito estatal, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** debe vincularse con los instrumentos de planeación vigentes en el estado de Guerrero, los cuales establecen objetivos, estrategias y lineamientos para orientar el desarrollo territorial de la entidad.

Entre estos instrumentos destaca el **Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero (2024)**, que establece criterios para la ocupación y utilización racional del territorio, el desarrollo urbano sostenible, la preservación de los ecosistemas y la articulación del sistema urbano-rural estatal con una visión de largo plazo.

Asimismo, el instrumento se articula con el **Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027** y con el **Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda**, los cuales plantean estrategias orientadas al fortalecimiento del ordenamiento territorial, la actualización de los instrumentos municipales de planeación urbana, la consolidación del sistema urbano estatal y la promoción de un desarrollo equilibrado entre las distintas regiones del estado.

En este sentido, el presente Plan Parcial retoma los lineamientos establecidos por estos instrumentos estatales con el propósito de asegurar la congruencia entre la planeación municipal y las políticas territoriales del estado de Guerrero.

Tabla 3. **Marco de planeación estatal**

Eje del desarrollo	Objetivo
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027	
Desarrollo económico sostenible.	- Fortalecer el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el estado. - Garantizar la protección, conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales para mejorar la calidad de vida de los guerrerenses, mitigando los impactos ambientales derivados de las principales actividades productivas y de desarrollo que generen afectación al medio ambiente y a la biodiversidad.

	▪ Impulsar el desarrollo sostenible del Estado de Guerrero, a partir de instrumentos de ordenamiento territorial y planeación urbana. ▪ Vincular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano con otros órdenes gobierno, gestión e instrumentos territoriales. ▪ Fomentar la adquisición de reservas territoriales.
Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda 2022-2027	
Consolidar la planeación territorial y urbana en el estado	▪ Elaborar los planes municipales de desarrollo urbano de los municipios que no cuenten con estos instrumentos.
Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero	
Estrategia para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible.	Planeación y regulación del crecimiento urbano: ▪ Formular los planes de desarrollo urbano de todos los municipios del estado... en los que se determinen las zonas urbanas y urbanizables para el crecimiento de los centros de población, áreas de conservación y zonas no aptas para edificación, asegurando su aplicación estricta. ▪ Implementar programas para la regularización de asentamientos humanos no regulados existentes.
Fortalecimiento de metrópolis.	Ordenamiento territorial y urbano: ▪ Propiciar la actualización de los planes municipales de desarrollo urbano en congruencia con lo definido en el POTDUEG.
Fortalecimiento integral del Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero.	▪ Fortalecimiento de la estructura del sistema urbano rural. ▪ Consolidación de la estructura funcional del sistema urbano rural. ▪ Concentración de núcleos poblacionales

Fuente: Construcción propia, 2025, con base en: (Salgado Pineda, 2022), (Salgado Pineda, 2022) y (SDUOPOT, 2024).

Marco municipal de planeación

En el ámbito municipal, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano se vincula con los instrumentos de planeación territorial vigentes que orientan el desarrollo urbano, ambiental y regional del municipio. Estos instrumentos constituyen la base para la regulación del uso del suelo, la organización del crecimiento urbano, la protección de los ecosistemas y la conducción de las inversiones públicas y privadas en el territorio.

Entre los principales instrumentos municipales y regionales de planeación destacan el **Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU)**, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente de la zona turística**, el **Plan Regional de Desarrollo Urbano de Municipios Costeros de la Costa Chica**, así como el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio**. En conjunto, estos instrumentos establecen lineamientos estratégicos para el ordenamiento del territorio, la protección ambiental, el desarrollo económico regional y la consolidación de un modelo de ocupación territorial más equilibrado y sostenible.

El **Plan Municipal de Desarrollo Urbano** constituye el instrumento rector de la planeación urbana del municipio, estableciendo las políticas de crecimiento, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como la regulación de los usos, destinos y reservas del suelo. Por su parte, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente** proporciona antecedentes específicos sobre la organización territorial de la zona turística y constituye un referente para la reconfiguración y fortalecimiento del modelo territorial propuesto en el presente instrumento.

A escala regional, el **Plan Regional de Desarrollo Urbano de Municipios Costeros de la Costa Chica** establece lineamientos para la articulación territorial entre los municipios de la región, promoviendo un desarrollo equilibrado del litoral, la coordinación intermunicipal en materia de infraestructura y la protección de los ecosistemas costeros.

Finalmente, el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio** establece criterios ambientales para el uso y aprovechamiento del suelo, identificando zonas de





conservación, áreas con restricciones para el desarrollo urbano y espacios con potencial para actividades productivas compatibles con la protección de los ecosistemas.

En este contexto, el presente Plan Parcial se formula en congruencia con estos instrumentos, retomando sus lineamientos estratégicos y actualizando el modelo territorial de la zona de estudio con el propósito de fortalecer la planeación urbana, la protección ambiental, la gestión integral del riesgo y el desarrollo sostenible del municipio.

Tabla 4. **Marco de planeación municipal**

Instrumento de planeación	Objetivo
Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU)	Establecer las políticas, estrategias y lineamientos para el ordenamiento del territorio municipal, regulando el crecimiento de los centros de población, la distribución de usos del suelo, la localización de equipamientos y la definición de reservas territoriales para el desarrollo urbano.
Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente	Regular el desarrollo urbano en la zona turística del municipio mediante la definición de zonificación, usos del suelo, densidades y lineamientos específicos para orientar el crecimiento urbano y las inversiones en el territorio.
Plan Regional de Desarrollo Urbano de Municipios Costeros de la Costa Chica	Promover la coordinación territorial entre los municipios costeros de la región, orientando el desarrollo urbano, turístico y productivo del litoral bajo criterios de sustentabilidad ambiental, integración regional y fortalecimiento del sistema urbano regional.
Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio	Establecer criterios ambientales para la regulación del uso del suelo, identificando zonas de conservación, aprovechamiento sustentable y restricción al desarrollo, con el propósito de proteger los ecosistemas y garantizar el uso racional de los recursos naturales.

Metodología

La reformulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero, responde a la necesidad de superar enfoques de planeación limitados a descripciones sectoriales o a regulaciones parciales desvinculadas de las condiciones reales del territorio. En su lugar, se plantea una metodología de carácter estratégico, integral y territorializado, orientada a articular el análisis del territorio con la toma de decisiones, la participación social y la implementación efectiva del instrumento.

Este enfoque reconoce que la zona turística de San Marcos forma parte de un territorio rural-costero con alto valor ambiental, paisajístico y cultural, pero también con crecientes presiones asociadas al desarrollo turístico, al cambio de uso del suelo y a la exposición frente a amenazas naturales. En este contexto, la planeación del territorio requiere una lectura más compleja, que integre no solo los componentes físicos y normativos, sino también las dinámicas comunitarias, las aspiraciones locales, la gestión integral del riesgo y la necesidad de construir acuerdos colectivos sobre el futuro del territorio.

La **propuesta metodológica del presente instrumento se definió a partir de los resultados de la evaluación técnica del Plan Parcial vigente**, en la cual se identificaron diversas limitaciones estructurales relacionadas con la falta de integración entre la zonificación y las condiciones reales del territorio, la débil incorporación de la gestión integral del riesgo, la ausencia de criterios ambientales y de capacidad de carga territorial en la regulación del uso del suelo, así como la falta de mecanismos claros de seguimiento, evaluación e implementación del instrumento. Asimismo, la evaluación evidenció la

necesidad de fortalecer la congruencia del plan con los lineamientos técnicos nacionales en materia de planeación territorial y urbana.

En particular, se identificó la importancia de incorporar criterios actualizados para la **gestión integral del riesgo, la protección de ecosistemas costeros, la regulación de zonas ambientalmente frágiles y la delimitación de áreas no susceptibles de urbanización**, aspectos fundamentales en un territorio con alta exposición a fenómenos hidrometeorológicos y procesos de transformación territorial asociados al desarrollo turístico. En respuesta a estos hallazgos, la metodología del Plan Parcial incorpora herramientas analíticas, procesos participativos y criterios técnicos orientados a garantizar una lectura integral del territorio y a fortalecer la capacidad operativa del instrumento.

En este sentido, el proceso metodológico también incorpora los lineamientos establecidos por las **Normas Oficiales Mexicanas en materia de planeación territorial y urbana emitidas por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU)**, entre las que destacan la **NOM-001-SEDATU-2021**, relativa al diseño y gestión de los espacios públicos; la **NOM-002-SEDATU-2021**, sobre equipamiento urbano; la **NOM-003-SEDATU-2021**, referente a la incorporación de la gestión integral del riesgo en los asentamientos humanos; y la **NOM-004-SEDATU-2021**, que establece criterios para el diseño de vialidades urbanas seguras y accesibles.

De manera particular, el proceso metodológico retoma los criterios establecidos en la **NOM-005-SEDATU-2024**, relativa a los contenidos mínimos de los programas municipales de desarrollo urbano, la cual establece la necesidad de integrar diagnósticos territoriales completos, modelos de ordenamiento territorial, estrategias de desarrollo urbano, mecanismos de instrumentación y sistemas de seguimiento y evaluación. Asimismo, se incorporan los criterios técnicos establecidos en la **NOM-006-SEDATU-2024**, relativa a la identificación de **zonas no susceptibles para asentamientos humanos**, la cual establece lineamientos para evitar el desarrollo urbano en áreas expuestas a riesgos naturales, zonas inundables, áreas ambientalmente frágiles o territorios con funciones ecosistémicas estratégicas.

La incorporación de estos criterios permite fortalecer la congruencia normativa del instrumento y orientar la planeación del territorio bajo principios de **seguridad territorial, sostenibilidad ambiental, resiliencia frente a riesgos y desarrollo urbano ordenado**, particularmente relevantes en el contexto costero y turístico de San Marcos.

La metodología del Plan Parcial se estructura como un proceso integral, secuencial y articulado, que vincula de manera directa el diagnóstico con la prospectiva, el planteamiento estratégico, el modelo de ordenamiento territorial y los mecanismos de gestión, evaluación y seguimiento. De este modo, el instrumento no se limita a describir la zona turística, sino que orienta activamente su desarrollo futuro, bajo criterios de sostenibilidad, resiliencia, inclusión y congruencia normativa.

Asimismo, la metodología incorpora de manera transversal la gestión integral del riesgo, la adaptación al cambio climático, la protección de ecosistemas costeros y la participación efectiva de la población local, reconociendo particularmente el papel de las comunidades afromexicanas como actores fundamentales en la definición del modelo territorial.





El proceso metodológico se desarrolla en etapas sucesivas, con objetivos, productos y mecanismos de validación claramente definidos, asegurando la coherencia entre el análisis territorial, la formulación de propuestas y la construcción de instrumentos normativos y de gestión, en congruencia con la Ley Número 790, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y los términos de referencia emitidos por la SDUOPOT.

De manera complementaria, desde el inicio del proceso se incorpora la identificación de actores clave del territorio, a fin de reconocer intereses, capacidades, niveles de incidencia y posibles puntos de articulación o conflicto, fortaleciendo así la gobernanza del proceso de planeación y la viabilidad de las propuestas planteadas.

Objetivos

Objetivo general

Ordenar y conducir el desarrollo territorial de la zona turística de San Marcos mediante un modelo de ocupación sostenible, resiliente e incluyente, que regule el uso del suelo, reduzca la exposición a riesgos, proteja los ecosistemas costeros, fortalezca la relación entre desarrollo turístico y bienestar local, e integre la participación de las comunidades en la definición del futuro del territorio, en congruencia con el sistema estatal y nacional de planeación territorial.

Objetivos particulares

1. Ordenamiento territorial y modelo de ocupación

- Definir la estrategia de ocupación de la zona turística mediante la delimitación de áreas aptas, condicionadas y no aptas para el desarrollo urbano.
- Regular el crecimiento y las transformaciones del territorio para evitar la ocupación desordenada y la presión sobre ecosistemas estratégicos.
- Consolidar un modelo territorial compatible con la vocación turística, las dinámicas rurales y la conservación ambiental.

2. Gestión integral del riesgo y resiliencia territorial

- Incorporar la gestión integral del riesgo como eje estructurante de la zonificación y la regulación del suelo.
- Reducir la vulnerabilidad del territorio frente a fenómenos hidrometeorológicos, sismos y otros procesos de riesgo.
- Integrar criterios de prevención, mitigación, adaptación y resiliencia en la planeación de la zona turística.

3. Protección ambiental y sostenibilidad costera

- Proteger playas, ecosistemas costeros, cuerpos de agua, zonas de valor ambiental y áreas que aportan servicios ecosistémicos.
- Regular el desarrollo urbano y turístico en zonas de fragilidad ambiental.

- Incorporar criterios de sostenibilidad ambiental en la ocupación, el diseño y la gestión del territorio.

4. Desarrollo turístico ordenado y compatible con el territorio

- Orientar el desarrollo turístico bajo criterios de ordenamiento territorial, sostenibilidad y beneficio colectivo.
- Promover un modelo turístico compatible con las capacidades del territorio y con la identidad local.
- Evitar procesos de transformación territorial que generen conflictos sociales, deterioro ambiental o exclusión.

5. Inclusión social, participación y enfoque territorial comunitario

- Colocar a las personas y a las comunidades locales en el centro de la planeación.
- Incorporar la participación efectiva de la población del área de estudio en la definición de prioridades, estrategias y proyectos.
- Reconocer a las poblaciones afromexicanas como actores centrales del proceso de planeación y del modelo territorial resultante.

6. Infraestructura, servicios y accesibilidad territorial

- Identificar necesidades de infraestructura, equipamiento y servicios vinculadas al desarrollo futuro de la zona.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad territorial.
- Promover criterios de movilidad segura, accesible y adecuada a las características del territorio.

7. Gobernanza, regulación y aplicación del instrumento

- Fortalecer los instrumentos de regulación del uso del suelo y control del desarrollo urbano.
- Asegurar la congruencia entre el Plan Parcial, el PMDU, los instrumentos regionales y la normatividad ambiental y urbana aplicable.
- Establecer mecanismos de gestión, seguimiento y evaluación que permitan la aplicación efectiva del instrumento.

Etapas del proceso metodológico

La formulación del presente Plan Parcial se desarrolla mediante un proceso metodológico secuencial e integrado, diseñado para asegurar la congruencia entre el análisis del territorio, la participación social, la construcción de acuerdos y la definición de instrumentos aplicables. Cada etapa cumple una función específica dentro del proceso general, pero al mismo tiempo se articula con las demás para construir una propuesta sólida, viable y sustentada técnicamente. A continuación, se describen las principales etapas metodológicas consideradas para la elaboración del instrumento.





1. Análisis de las personas y diagnóstico ciudadano

Etapa orientada a identificar, desde la perspectiva de la población, las principales problemáticas, necesidades, riesgos, potencialidades y aspiraciones del territorio. Se desarrolla mediante mecanismos de participación incluyentes, incorporando a habitantes, poseedores del suelo, actores comunitarios, prestadores de servicios, sectores productivos y demás actores vinculados al territorio.

Este análisis permite reconocer condiciones diferenciadas entre localidades, grupos sociales y formas de habitar el territorio, así como comprender cómo las dinámicas sociales se expresan en el espacio mediante desigualdades de acceso a servicios, equipamientos, oportunidades económicas y condiciones de bienestar. Constituye la base para definir prioridades de atención y criterios de ordenamiento territorial con enfoque social y comunitario.

2. Diagnóstico territorial

Consiste en el análisis técnico, espacial y funcional del polígono del plan parcial y su área de influencia, integrando información ambiental, territorial, social, económica y normativa proveniente de fuentes oficiales, trabajo de campo, recorridos de reconocimiento y análisis cartográfico multiescalar.

Esta etapa permite evaluar de manera integral las condiciones actuales del territorio, los patrones históricos y recientes de ocupación del suelo, las dinámicas emergentes de transformación, la presión inmobiliaria y turística, así como los procesos de cambio de uso del suelo que puedan comprometer la sostenibilidad futura del área. Asimismo, incorpora el estudio de la estructura territorial existente, la localización de asentamientos, accesos, caminos, infraestructura básica, equipamientos y relaciones funcionales con la cabecera municipal, localidades cercanas y corredores regionales.

En materia ambiental, se analizan las características del medio físico, topografía, hidrología, cuerpos de agua, zonas inundables, ecosistemas costeros y terrestres, cobertura vegetal, biodiversidad y servicios ecosistémicos estratégicos. De manera complementaria, se revisa la exposición del territorio frente a riesgos hidrometeorológicos, sísmicos, erosivos y otros fenómenos que condicionan la ocupación segura del suelo, incorporando criterios de resiliencia y prevención.

También se examinan las condiciones económicas y productivas vinculadas al turismo, actividades primarias, comercio local y oportunidades de diversificación económica, así como la situación social del área de influencia en términos de habitabilidad, acceso a servicios y bienestar. Todo ello permite construir una lectura objetiva y territorializada sobre las capacidades, limitaciones y vocaciones reales de la zona turística de San Marcos.

3. Diagnóstico integrado y síntesis territorial

Etapa orientada a integrar los resultados del diagnóstico ciudadano y del diagnóstico territorial, con el fin de jerarquizar problemáticas, identificar potencialidades, reconocer causas estructurales y establecer criterios claros para la toma de decisiones.

Esta síntesis incorpora herramientas como análisis FODA territorial, identificación de conflictos de uso del suelo, lectura de vulnerabilidades, análisis de aptitud territorial y

contraste entre presiones de desarrollo y capacidad de carga del territorio. Permite traducir el análisis previo en prioridades de intervención, áreas críticas, zonas estratégicas de conservación y oportunidades para un desarrollo ordenado.

4. Prospectiva territorial y construcción de escenarios

A partir de las tendencias identificadas en el diagnóstico, se construyen escenarios de corto, mediano y largo plazo, incluyendo un escenario tendencial y una imagen objetivo del territorio deseado.

Este ejercicio permite anticipar posibles trayectorias de transformación territorial, valorar riesgos futuros, estimar presiones derivadas del crecimiento turístico y construir una visión compartida sobre el desarrollo de la zona turística, orientada por criterios de sostenibilidad, resiliencia e inclusión social.

5. Definición de objetivos y planteamiento estratégico

Con base en la visión de largo plazo, se formulan los objetivos del plan parcial y el planteamiento estratégico, estructurado en estrategias, lineamientos, metas y acciones orientadas a cerrar las brechas entre la situación actual y el escenario deseado.

Las estrategias se orientan a ordenar el crecimiento, fortalecer la actividad turística bajo criterios sostenibles, mejorar las condiciones de vida de la población local, proteger ecosistemas estratégicos y reducir vulnerabilidades territoriales.

6. Modelo de Ordenamiento Territorial y propuesta normativa

Etapas en la que se define el Modelo de Ordenamiento Territorial, la zonificación y los lineamientos normativos que regularán el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo en la zona de estudio.

Esta fase incluye la delimitación de áreas urbanas, zonas aptas para crecimiento, áreas de conservación, espacios con restricciones y zonas no urbanizables, así como la definición de proyectos, acciones y medidas prioritarias para orientar el desarrollo futuro del territorio, bajo criterios de aplicabilidad, claridad normativa y congruencia con el marco jurídico vigente.

7. Gestión territorial, gobernanza y seguimiento

Fase orientada a definir los instrumentos de gestión, los mecanismos de coordinación institucional, la corresponsabilidad social y el sistema de indicadores que permita monitorear la implementación del plan parcial y evaluar sus resultados.

Incluye esquemas de participación permanente, coordinación entre órdenes de gobierno, vinculación con actores sociales y económicos, así como mecanismos de seguimiento que fortalezcan la toma de decisiones basada en evidencia territorial.

8. Nuevo marco normativo complementario

Como parte de la formulación integral del nuevo Plan Parcial, el proceso metodológico contempla la elaboración de un nuevo Reglamento del instrumento y de sus Normas Técnicas Complementarias, diseñados específicamente para operativizar el modelo de ordenamiento propuesto y atender las condiciones particulares de la zona turística de San Marcos.





Estos instrumentos permitirán traducir las determinaciones territoriales del Plan en reglas claras, aplicables y exigibles en materia de uso del suelo, compatibilidades, criterios de urbanización, imagen urbana, infraestructura, movilidad, mitigación de riesgos, protección ambiental y procedimientos administrativos.

La generación de este nuevo marco normativo fortalecerá la certeza jurídica, la transparencia regulatoria y la capacidad del municipio para conducir el desarrollo de la zona turística de manera ordenada, segura, sostenible y congruente con la visión territorial planteada.

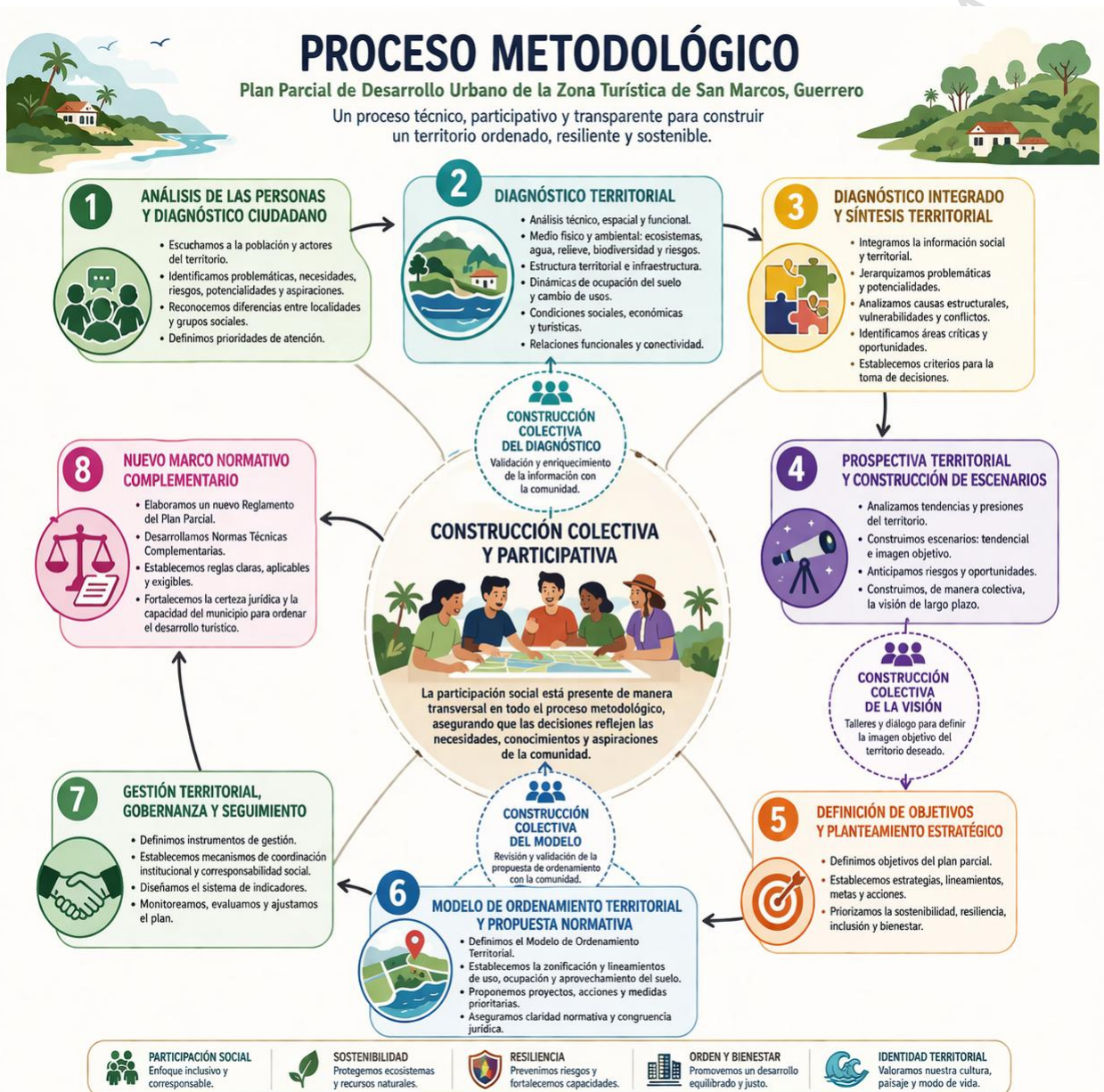


Figura 3. Proceso metodológico para la formulación del Plan Parcial de desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, 2026.

Fuente: Landscape Planning, 2026.

Construcción colectiva del Plan Parcial

La reformulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos se sustenta en un proceso de construcción colectiva concebido como un componente estructural del instrumento y no como una etapa aislada. Este enfoque reconoce que la planeación territorial solo puede ser pertinente y viable si integra de manera efectiva el conocimiento local, la experiencia cotidiana de la población y las visiones técnicas e institucionales que inciden en el territorio.

En el caso de San Marcos, esta construcción colectiva adquiere especial relevancia debido al carácter rural y comunitario del territorio, a la presencia histórica de poblaciones afromexicanas y a la necesidad de que el desarrollo turístico se defina a partir de procesos de diálogo y concertación con quienes habitan, usan y valoran el territorio.

El proceso participativo fue diseñado para asegurar una participación previa, informada, incluyente y efectiva, incorporando mecanismos adaptados a las características sociales y territoriales del municipio. Su propósito fue que las voces comunitarias, los saberes locales, las preocupaciones territoriales y las propuestas de los distintos actores incidieran de manera directa en el diagnóstico, la visión de futuro, las estrategias y el modelo de ordenamiento del Plan.

En este marco, la construcción colectiva del instrumento permitió incorporar la lectura territorial de las comunidades y actores locales; identificar conflictos, necesidades y aspiraciones no siempre visibles en el análisis técnico; fortalecer la legitimidad social del instrumento; generar corresponsabilidad en su futura implementación; y asegurar que el modelo de desarrollo turístico resulte territorialmente pertinente, socialmente incluyente y ambientalmente responsable.

Recorridos de campo y entrevistas comunitarias

Como parte de la fase inicial del proceso, se realizaron recorridos técnicos y territoriales en **19 localidades** del polígono del Plan Parcial y su área de influencia. Estas visitas permitieron reconocer directamente las condiciones físicas del territorio, la conectividad, los accesos, la ocupación actual del suelo, la relación entre localidades y los principales puntos de presión o conflicto territorial.

Durante dichos recorridos se desarrollaron entrevistas directas con habitantes, autoridades locales y comisarios municipales, recuperando información sobre problemáticas prioritarias, riesgos percibidos, necesidades de infraestructura, servicios básicos, movilidad, oportunidades productivas y expectativas relacionadas con el desarrollo turístico. Este ejercicio permitió complementar la información técnica con conocimiento territorial local y experiencias cotidianas de la población.

Talleres participativos

Como parte del proceso de construcción colectiva, se realizaron **14 talleres participativos** distribuidos en dos momentos metodológicos: una primera ronda orientada al **diagnóstico territorial y ciudadano**, y una segunda ronda enfocada en la construcción de la **Visión 2050** y del **Modelo de Ordenamiento Territorial**.

La primera ronda incluyó **7 talleres de diagnóstico**, desarrollados en los ejidos de **Monte Alto, El Coacoyul, Llano de la Puerta, Barrera, San José de Guatemala y San Marcos**, con sedes en **Monte Alto, El Coacoyul, Llano de la Puerta, El Tejoruco, San José de**





Guatemala, Medanitos Perros de Agua, Tecomate y Pesquería. Estos talleres tuvieron como objetivo identificar, desde la experiencia de las comunidades, las principales problemáticas territoriales, carencias de infraestructura y servicios, zonas de riesgo, conflictos de uso del suelo, áreas de valor ambiental, necesidades de movilidad, potencialidades productivas y expectativas frente al desarrollo turístico.

La segunda ronda incluyó **7 talleres para la construcción de la Visión 2050 y el Modelo de Ordenamiento Territorial**, realizados en los ejidos de **Monte Alto, El Coacoyul, Llano de la Puerta, Barrera, San José de Guatemala, San Marcos y Tecomate**, con sedes en **Monte Alto, El Coacoyul, Llano de la Puerta, El Tejoruco, Lomitas de Papagayo y el Auditorio Municipal de San Marcos**. Su propósito fue validar y complementar los hallazgos del diagnóstico, construir una imagen compartida del territorio deseado, identificar prioridades estratégicas de desarrollo y recoger criterios comunitarios para orientar la zonificación, la conservación ambiental, el crecimiento ordenado y la localización de proyectos prioritarios.

En conjunto, los talleres permitieron reconocer diferencias entre localidades y ejidos, recuperar saberes locales, identificar preocupaciones comunes y construir acuerdos preliminares sobre el tipo de desarrollo turístico que se busca impulsar: un modelo ordenado, seguro, incluyente, ambientalmente responsable y vinculado al bienestar de las comunidades locales.



Imagen 1. Taller de Diagnóstico comunitario, El Coacoyul, Ejido El Coacoyul.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Reuniones generales con autoridades locales y agrarias

De manera complementaria, se realizaron reuniones de trabajo en el Auditorio Municipal de San Marcos con **comisarios municipales** de las principales localidades de la zona de estudio, así como encuentros específicos con **comisarios ejidales**.

Estas sesiones permitieron revisar problemáticas comunes, validar hallazgos del diagnóstico, conocer prioridades territoriales desde la representación local y fortalecer la coordinación institucional y social necesaria para la implementación futura del Plan Parcial.

Plataforma digital Todos Planeamos

Como mecanismo complementario de participación abierta y continua, se habilitó desde el inicio del proceso la plataforma digital **Todos Planeamos**, la cual permaneció disponible para recibir opiniones, propuestas y observaciones ciudadanas durante el desarrollo del instrumento.

Esta herramienta permitió ampliar el alcance territorial de la consulta, facilitar la participación de personas que no pudieron asistir presencialmente a los talleres y construir un canal adicional de comunicación entre ciudadanía y equipo técnico.



iTodos planeamos!
Plataforma digital de participación ciudadana para la Zona Turística de San Marcos

Un espacio abierto para construir juntas y juntos el futuro de San Marcos.

En ¡Todos Planeamos! tu opinión cuenta. La plataforma permite identificar problemáticas, compartir propuestas, señalar lugares importantes y aportar ideas para un territorio más ordenado, sostenible e incluyente.

Señala lugares importantes del territorio
Ubica puntos, líneas o áreas que consideras relevantes para tu comunidad.

Comparte problemas, necesidades y propuestas
Tu opinión nos ayuda a entender mejor lo que pasa en cada comunidad.

Sube fotos y descripción de lo que observas
Las imágenes y testimonios permiten documentar la realidad del territorio.

Tu participación ayuda a tomar mejores decisiones
La información se integra al plan para construir soluciones juntas y juntos.

Construimos juntas y juntos un territorio más ordenado, sostenible e incluyente
Por un San Marcos con bienestar, identidad y futuro.

¡Participar es muy fácil!

- ✓ Ingresa desde tu computadora o celular
- ✓ Explora el mapa
- ✓ Comparte tu opinión
- ✓ Envía tu aportación y sé parte del cambio

Tu voz transforma nuestro territorio

todosplaneamos.mx

Figura 4. Plataforma de participación en línea Todos Planeamos.

Fuente: Landscape Planning, 2026.

Síntesis del proceso participativo

En conjunto, la estrategia de construcción colectiva permitió integrar múltiples escalas de participación social, combinando trabajo territorial directo, diálogo comunitario, coordinación con autoridades locales y herramientas digitales abiertas.

Así, el Plan Parcial se consolida como un instrumento de planeación territorial construido desde el territorio y con sus comunidades, orientado a conducir el desarrollo de la zona turística de San Marcos hacia un modelo más ordenado, resiliente, justo y sostenible.





III. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

El diagnóstico del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos** constituye la base analítica para la toma de decisiones estratégicas sobre el futuro del territorio de actuación. Su objetivo es comprender de manera integral las condiciones actuales, dinámicas, problemáticas, riesgos y potencialidades que caracterizan a la zona turística, a partir de un enfoque sistémico que articula las dimensiones ambiental, territorial, social, económica e institucional.

Este diagnóstico se construye superando aproximaciones descriptivas o sectoriales aisladas, mediante un análisis crítico y multiescalar que reconoce la complejidad del territorio como un espacio rural-costero con alto valor ambiental, paisajístico y cultural, sujeto a crecientes presiones por el desarrollo turístico, conflictos potenciales por el uso del suelo y una alta exposición a fenómenos naturales, particularmente hidrometeorológicos y sísmicos.

El diagnóstico integra de manera articulada dos dimensiones complementarias que permiten construir una lectura integral del territorio. Por un lado, el **diagnóstico cualitativo o análisis de las personas**, que recoge las percepciones, experiencias, problemáticas, riesgos y aspiraciones expresadas por la población a través de los distintos mecanismos de participación social, y que constituye una base fundamental para la definición de prioridades de atención del Plan.

Por otro lado, el **diagnóstico técnico o territorial**, sustentado en información cartográfica, estadística, normativa y de campo, proveniente de fuentes oficiales, recorridos territoriales y análisis especializados, que permite caracterizar las condiciones actuales del territorio, sus dinámicas de ocupación, su funcionamiento ambiental, sus vulnerabilidades y su relación con las actividades productivas y turísticas.

La integración de ambas dimensiones permite construir una lectura territorial compartida, que no se limita a una descripción técnica del espacio ni a una recopilación aislada de percepciones sociales, sino que articula las condiciones objetivas del territorio con las prioridades expresadas por la población y los actores locales. Este enfoque no solo identifica las principales problemáticas y retos de la zona turística, sino que también reconoce sus capacidades, valores territoriales y oportunidades de desarrollo, asegurando que el diagnóstico no sea un fin en sí mismo, sino un insumo estratégico directamente vinculado con la construcción de la visión de largo plazo, los objetivos, las estrategias y el modelo de ordenamiento territorial del Plan Parcial.

La zona turística de San Marcos

Para desarrollar un diagnóstico integral que permita identificar prioridades de atención y orientar el ordenamiento territorial de manera efectiva, es necesario delimitar con claridad el ámbito geográfico que será objeto del presente plan parcial. En este caso, el instrumento se enfoca en la **zona turística del municipio de San Marcos**, un territorio costero que concentra importantes valores ambientales, paisajísticos, culturales y productivos, así como un creciente potencial para el desarrollo de actividades turísticas.



Mapa 1. Área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos.

Fuente: Landscape Planning a partir de cálculo del Grado de Necesidad, considerando variables del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Si bien comúnmente se entiende la zona costera como el área adyacente al litoral marítimo, su delimitación hacia el interior del territorio puede variar dependiendo de criterios físicos, ecológicos o funcionales. Para los fines del presente instrumento, la delimitación del polígono del plan parcial responde principalmente a **criterios funcionales y territoriales**, considerando aquellas áreas que presentan una relación directa con las dinámicas turísticas, ambientales y socioeconómicas asociadas al litoral.





Bajo este enfoque, el polígono de actuación del plan parcial incluye la franja costera del municipio y las áreas de influencia inmediata donde se desarrollan o se proyectan actividades vinculadas con el turismo, el uso recreativo del litoral, la conservación ambiental y los asentamientos humanos que interactúan directamente con estos procesos.



Imagen 2. Zona costera, bocana del río La Estancia, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Este territorio presenta características particulares dentro del municipio. En él convergen **playas, ecosistemas costeros, paisajes naturales de alto valor ambiental y cultural, así como comunidades rurales con una fuerte identidad territorial y cultural**, lo que configura un espacio con un alto potencial para el desarrollo turístico, pero también con importantes retos en materia de ordenamiento territorial, conservación ambiental y gestión del riesgo.

En los últimos años, la zona ha comenzado a experimentar **procesos incipientes de transformación territorial asociados al incremento del interés turístico**, lo que ha generado presiones sobre el uso del suelo, la infraestructura disponible y los ecosistemas costeros. Estos procesos, de no ser adecuadamente orientados, podrían derivar en conflictos territoriales, pérdida de valores ambientales y desigualdades en el acceso a los beneficios del desarrollo.

A ello se suma la **exposición del territorio a fenómenos naturales extremos**, particularmente huracanes y sismos, que han evidenciado la vulnerabilidad del litoral guerrerense y la necesidad de fortalecer la planeación territorial bajo un enfoque preventivo y resiliente.

Importancia estratégica de la zona turística para el municipio

La zona turística de San Marcos representa **uno de los territorios con mayor potencial estratégico para el desarrollo futuro del municipio y la región**. Su localización en el litoral del Pacífico sur, la presencia de extensas playas y ecosistemas costeros, así como su cercanía con otros destinos turísticos consolidados del estado de Guerrero, configuran condiciones favorables para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas.

Este potencial turístico se articula con un territorio donde predominan comunidades rurales que mantienen formas tradicionales de relación con el entorno natural, muchas de ellas vinculadas históricamente a la pesca, la agricultura y otras actividades productivas locales. En este contexto, el desarrollo turístico representa una oportunidad para diversificar la economía local y mejorar las condiciones de vida de la población, siempre que dicho proceso se realice bajo criterios de sostenibilidad, inclusión social y respeto a las dinámicas comunitarias.

Asimismo, la zona presenta una **alta relevancia ambiental**, al albergar ecosistemas costeros que cumplen funciones fundamentales en la protección del litoral, la regulación de procesos hidrológicos y la provisión de servicios ecosistémicos esenciales para las comunidades locales.



Imagen 3. Zona costera, boca del río Papagayo, San José de Guatemala, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

De manera paralela, el territorio forma parte de una región con presencia histórica de **poblaciones afromexicanas**, cuyas prácticas culturales, formas de organización comunitaria y vínculos con el territorio constituyen un elemento central para comprender





las dinámicas sociales del municipio y para construir procesos de planeación territorial incluyentes y participativos

Sin embargo, la zona también enfrenta importantes **retos asociados a su vulnerabilidad frente a fenómenos naturales**, particularmente eventos hidrometeorológicos extremos que afectan recurrentemente al litoral del Pacífico mexicano. En este sentido, la planeación territorial de la zona turística debe considerar de manera prioritaria la **gestión integral del riesgo**, orientando el desarrollo futuro del territorio bajo criterios de prevención, resiliencia y adaptación al cambio climático.

En este contexto, el presente plan parcial busca establecer un marco de ordenamiento territorial que permita **aprovechar el potencial turístico del territorio de manera ordenada y sostenible**, garantizando al mismo tiempo la protección de los ecosistemas costeros, la seguridad de la población y la participación activa de las comunidades locales en la definición del modelo de desarrollo territorial del municipio.

Análisis de las personas

La formulación del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos** se fundamenta en el principio de que la planeación territorial debe construirse a partir de procesos participativos que integren la **visión, experiencia y aspiraciones de las comunidades que habitan el territorio**. La participación social constituye un elemento esencial para asegurar que los instrumentos de ordenamiento territorial respondan a las condiciones reales del territorio y contribuyan al bienestar colectivo de la población.

La importancia de fortalecer la participación social en el presente proceso se deriva también de la **evaluación del Plan Parcial vigente**, en la cual se identificó como una de las principales áreas de mejora la limitada representatividad social en su proceso de formulación. En dicho análisis se señaló la necesidad de ampliar los mecanismos de diálogo con las comunidades locales y actores territoriales, particularmente en las localidades y ejidos que integran el territorio de la zona turística. En atención a esta recomendación, el nuevo proceso de formulación del Plan Parcial se planteó desde su inicio como un ejercicio de **planeación participativa**, orientado a integrar de manera amplia la voz de las comunidades, autoridades ejidales, organizaciones locales y población residente.

Este enfoque participativo atiende los planteamientos de la **Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero**, la cual reconoce la participación ciudadana como un principio rector de la política territorial. En su **artículo 1º, fracción V**, la Ley establece como uno de sus objetivos promover la participación social en los procesos de planeación y gestión del territorio.

Asimismo, el **artículo 5** reconoce la participación democrática, la equidad y la inclusión como principios fundamentales de la política pública en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial. De igual forma, el **artículo 12** establece que las autoridades municipales deben garantizar la participación social en los procesos de planeación territorial, mientras que el **artículo 140** señala que dicha participación debe desarrollarse en todas las etapas de formulación, seguimiento y evaluación de los instrumentos de planeación.

Este enfoque participativo adquiere una relevancia particular en territorios donde existen **comunidades afromexicanas**, como ocurre en diversas localidades de la región Costa Chica de Guerrero. La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en su artículo 2º, reconoce a los pueblos y comunidades afromexicanas como sujetos de derechos colectivos y establece su derecho a participar en las decisiones que afectan sus territorios, formas de organización social y procesos de desarrollo. De manera complementaria, el **Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo (OIT)**, ratificado por el Estado mexicano, establece que los gobiernos deben consultar a los pueblos interesados mediante procedimientos apropiados y a través de sus instituciones representativas, particularmente cuando se prevean medidas administrativas o proyectos susceptibles de afectar sus territorios o condiciones de vida.

En el ámbito estatal, la **Ley Número 701 de Reconocimiento, Derechos y Cultura de los Pueblos Indígenas y Comunidades Afromexicanas del Estado de Guerrero** reconoce el derecho de estas comunidades a participar en la definición de políticas públicas, programas y decisiones relacionadas con su territorio, garantizando el respeto a sus formas de organización social, tradiciones y sistemas comunitarios de toma de decisiones. Este marco normativo establece que las autoridades deben promover mecanismos de participación que permitan integrar la visión y conocimiento de las comunidades en los procesos de planeación y desarrollo del territorio.

Bajo este marco jurídico, el proceso de elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos se concibió como un ejercicio de **planeación territorial participativa**, orientado a integrar el conocimiento comunitario, las experiencias locales y las visiones colectivas sobre el futuro del territorio. En consecuencia, se decidió **ampliar los mecanismos tradicionales de participación utilizados en procesos de planeación urbana**, incorporando espacios de diálogo directo con las comunidades, ejercicios de cartografía participativa y mecanismos complementarios de consulta territorial, con el objetivo de construir un diagnóstico cualitativo que refleje de manera más precisa las condiciones, necesidades y aspiraciones de las localidades que conforman la zona turística.

Contexto sociocultural del territorio

El territorio que integra la **Zona Turística de San Marcos** forma parte de la región **Costa Chica del estado de Guerrero**, una de las áreas del país con mayor presencia histórica de poblaciones **afromexicanas**. Esta región se caracteriza por una profunda diversidad cultural derivada de los procesos históricos de poblamiento que combinaron poblaciones indígenas, afrodescendientes y mestizas, configurando identidades comunitarias propias, formas particulares de organización social y una relación estrecha entre las comunidades y su territorio.

En el caso del municipio de San Marcos y de las localidades que conforman la zona turística, una parte importante de la población se reconoce como **afromexicana**, manteniendo tradiciones culturales, formas de organización comunitaria y prácticas productivas vinculadas históricamente al territorio costero. Estas comunidades han desarrollado a lo largo del tiempo sistemas propios de organización social y de gestión colectiva del territorio, particularmente a través de las estructuras ejidales, las autoridades comunitarias y los mecanismos tradicionales de toma de decisiones que caracterizan la vida comunitaria en la zona.





El territorio presenta una estructura social y territorial marcada por la presencia de **ejidos y localidades rurales**, donde las dinámicas comunitarias y las relaciones sociales desempeñan un papel central en la gestión del territorio, el uso de los recursos naturales y la definición de proyectos colectivos. Las actividades productivas locales (como la agricultura, la pesca, el comercio local, los servicios y, de manera creciente, las actividades vinculadas al turismo) se desarrollan en estrecha relación con los ecosistemas costeros, las zonas agrícolas, los cuerpos de agua y los espacios comunitarios que conforman el paisaje territorial de la región.

En este contexto, el territorio no sólo representa un espacio físico para el desarrollo urbano o turístico, sino también un **espacio cultural, social y productivo**, en el que las comunidades han construido históricamente sus medios de vida, su identidad colectiva y sus formas de organización comunitaria. Por ello, la planeación territorial en contextos como el de la Zona Turística de San Marcos requiere reconocer que las decisiones sobre el uso del suelo, el desarrollo urbano, la infraestructura, el turismo o la conservación ambiental tienen implicaciones directas sobre la vida cotidiana, la organización social y las prácticas culturales de las comunidades locales.

El reconocimiento de las **comunidades fromexicanas como sujetos de derechos colectivos** implica que los procesos de planeación territorial deben considerar sus formas de organización comunitaria, sus conocimientos locales sobre el territorio y su participación en las decisiones que puedan afectar sus condiciones de vida o el desarrollo de sus comunidades.

En este sentido, **la incorporación de mecanismos de participación social amplios y territorialmente representativos constituye un elemento fundamental** para asegurar que el proceso de planeación refleje las realidades, necesidades y aspiraciones de la población local.

Asimismo, las comunidades locales poseen un conocimiento profundo del territorio, derivado de su experiencia cotidiana en el uso y manejo de los recursos naturales, la identificación de riesgos naturales, la localización de áreas de valor ambiental y cultural, así como de los espacios con potencial para el desarrollo de actividades productivas y turísticas. Este conocimiento comunitario constituye un insumo fundamental para la construcción de diagnósticos territoriales más completos y para la identificación de estrategias de desarrollo que sean socialmente pertinentes y territorialmente viables.

En este contexto, el proceso de elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos incorporó mecanismos de participación directa con las comunidades y ejidos del territorio, con el objetivo de integrar sus **percepciones, problemáticas, necesidades y aspiraciones en el diagnóstico del instrumento**. A partir de este enfoque, se diseñó una estrategia de participación territorial que permitió generar espacios de diálogo directo con la población, mediante la realización de foros comunitarios, ejercicios de cartografía participativa y otros mecanismos de consulta territorial, los cuales se describen en el apartado siguiente.

Características poblacionales y estructura territorial de asentamientos

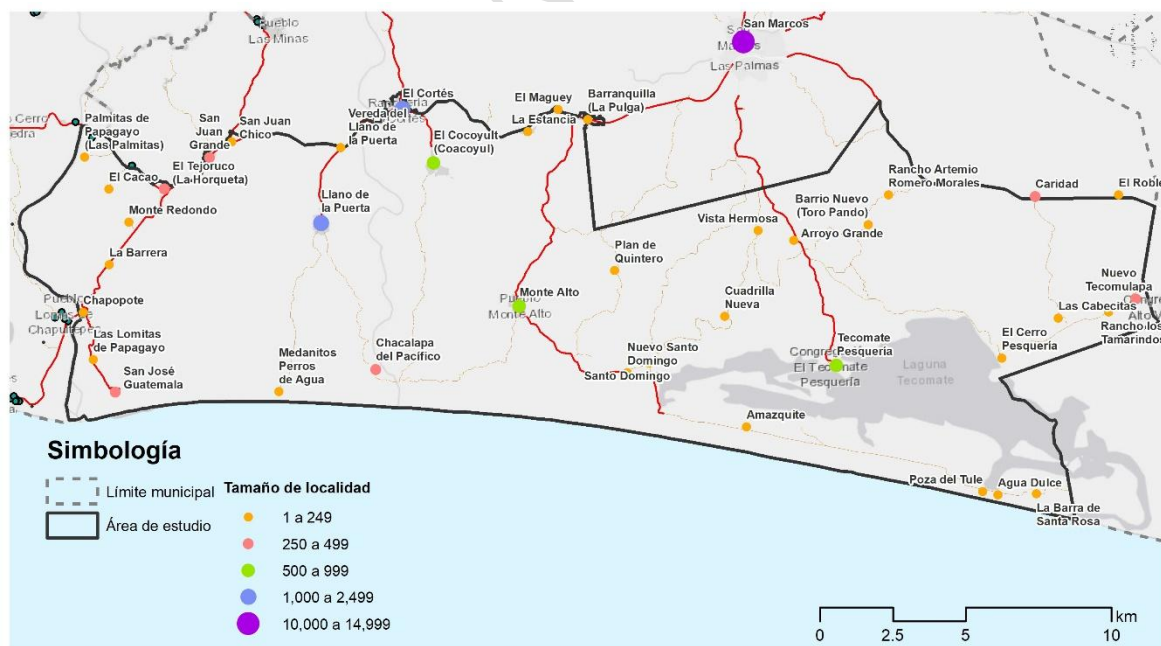
Además del análisis cultural y comunitario del territorio, el diagnóstico cualitativo incorpora una lectura socioespacial basada en información censal, orientada a comprender cómo se distribuye la población, cuáles son las principales brechas sociales

existentes y de qué manera estas condiciones se expresan territorialmente dentro del área de estudio. Esta aproximación permite complementar la percepción social obtenida mediante talleres y recorridos comunitarios con evidencia objetiva para la toma de decisiones del Plan Parcial.

El territorio comprendido dentro de la Zona Turística del municipio de San Marcos presenta una configuración predominantemente rural, caracterizada por una red de localidades pequeñas y medianas distribuidas a lo largo de la franja costera, en entornos agropecuarios y en áreas cercanas a la Carretera Federal 200. A diferencia de los grandes centros urbanos del estado, la estructura territorial de esta zona se define por asentamientos de baja densidad poblacional, fuerte arraigo comunitario y estrecha relación con las actividades productivas tradicionales.

En el área de estudio se identifican **39 localidades rurales**, que en conjunto concentran una población aproximada de **8,825 habitantes**, distribuidos en una superficie cercana a **340 km²**, lo que refleja una densidad poblacional baja y una ocupación dispersa del territorio. Esta condición genera retos particulares para la provisión eficiente de infraestructura, equipamientos, movilidad y servicios básicos, al tiempo que exige estrategias diferenciadas de planeación respecto de contextos urbanos consolidados.

Dentro de este sistema de asentamientos destacan algunas localidades con mayor concentración poblacional, como **Llano de la Puerta, El Cortés, Monte Alto, El Coacoyul y Tecamate Pesquería**, las cuales funcionan como puntos de referencia territorial para comunidades cercanas debido a su conectividad relativa, presencia de comercio local, equipamientos básicos o mayor concentración de población. Estos núcleos representan centralidades rurales estratégicas para la estructuración futura del territorio y para la distribución más equilibrada de servicios y oportunidades.



Mapa 2. Localidades en la Zona Turística de San Marcos.

Fuente: Landscape Planning a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.





La estructura social del territorio refleja también la diversidad cultural propia de la Costa Chica de Guerrero, donde destaca la presencia de población afromexicana, así como comunidades con identidad indígena y mestiza. Esta diversidad constituye un activo territorial relevante, ya que aporta identidad cultural, cohesión comunitaria y potencial para actividades turísticas vinculadas al patrimonio social y cultural del municipio.

No obstante, el territorio presenta igualmente condiciones importantes de marginación y rezago social, expresadas en limitaciones de acceso a servicios de salud, seguridad social, infraestructura básica, conectividad digital y condiciones adecuadas de vivienda en distintas localidades. Estas condiciones influyen directamente en la calidad de vida de la población y en su capacidad para aprovechar los beneficios potenciales del desarrollo turístico.

En este contexto, la identificación de grupos de localidades con funciones diferenciadas dentro del sistema territorial permite orientar estrategias específicas para el fortalecimiento de centralidades rurales, mejora de servicios básicos, conectividad interna, integración económica local y aprovechamiento ordenado del potencial turístico de la zona costera.

Distribución territorial de grupos prioritarios y condiciones de vulnerabilidad

El reconocimiento territorial de los grupos con mayor exposición socio-demográfica resulta fundamental para comprender cómo se distribuyen en el espacio ciertas condiciones poblacionales que influyen en las formas de habitar, acceder a servicios y desarrollar actividades cotidianas dentro del área de estudio. Más allá de los valores globales, la lectura espacial permite identificar diferencias relevantes entre localidades, asociadas a su tamaño poblacional, grado de consolidación, cercanía a corredores de movilidad y disponibilidad desigual de infraestructura, equipamiento y servicios básicos.

Desde esta perspectiva, el análisis se centra en la localización y concentración territorial de determinadas condiciones demográficas, educativas y habitacionales, entendidas como elementos que permiten caracterizar la estructura social del sistema de localidades que conforma la Zona Turística del municipio de San Marcos. Este enfoque permite visibilizar grupos prioritarios para la planeación territorial, cuya atención debe incorporarse en las decisiones del Plan Parcial en materia de vivienda, equipamiento, movilidad, espacio público y focalización de inversión pública.

Para este fin se consideraron siete condiciones principales: acceso a servicios básicos en la vivienda, condiciones de hacinamiento, proporción de población infantil de 0 a 14 años, proporción de población adulta mayor de 65 años y más, hogares con jefatura femenina con presencia de hijas e hijos menores de 18 años, población con alguna limitación y población de 15 años y más no alfabetizada. Estas variables fueron seleccionadas por su disponibilidad estadística a escala de localidad y por su pertinencia para describir la estructura socio-demográfica del área de estudio.

Con el propósito de facilitar la lectura cartográfica y distinguir concentraciones relevantes, cada condición se reclasificó en dos categorías: dentro del umbral y alta concentración territorial. Los umbrales utilizados consideran el comportamiento observado de cada indicador dentro del sistema de localidades, adoptando como valores de referencia: viviendas con al menos una carencia en servicios básicos igual o mayor a

20 %; hacinamiento igual o mayor a 20 %; población infantil igual o mayor a 25 %; población adulta mayor igual o mayor a 10 %; hogares con jefatura femenina con hijas e hijos menores de 18 años igual o mayor a 30 %; población con alguna limitación igual o mayor a 20 %; y población de 15 años y más no alfabetizada igual o mayor a 15 %.

En términos de estructura etaria, la población infantil de **0 a 14 años** asciende a **2,628 habitantes**, lo que representa aproximadamente **29.9 %** de la población total del área de estudio. Las mayores concentraciones se observan en localidades con mayor tamaño poblacional, particularmente **Llano de la Puerta, El Cortés, Monte Alto, El Coacoyul y Tecomate Pesquería**, donde se concentran los principales núcleos de población de la zona turística. Este patrón evidencia la necesidad de fortalecer equipamientos educativos, espacios públicos seguros, movilidad cotidiana y servicios dirigidos a niñas, niños y adolescentes.

La población adulta mayor de **65 años y más** suma **903 habitantes**, equivalente a aproximadamente **10.3 %** del total. Este grupo se distribuye de manera relativamente amplia entre las localidades rurales, aunque destacan nuevamente **Llano de la Puerta, Monte Alto, El Cortés y El Coacoyul** por concentrar mayores volúmenes absolutos de población. Esta condición plantea la necesidad de mejorar accesibilidad, atención de salud cercana, conectividad y condiciones adecuadas del espacio público y la vivienda.

La población con algún tipo de limitación asciende a **1,332 personas**, lo que representa cerca de **15.2 %** de la población total analizada. Su presencia se distribuye en diversas localidades del territorio, destacando aquellas con mayor tamaño poblacional como **Monte Alto, Llano de la Puerta, El Cortés y El Coacoyul**, donde se registran los valores más altos. Esto refuerza la importancia de incorporar criterios de accesibilidad universal, proximidad a servicios y movilidad incluyente en la planeación futura.



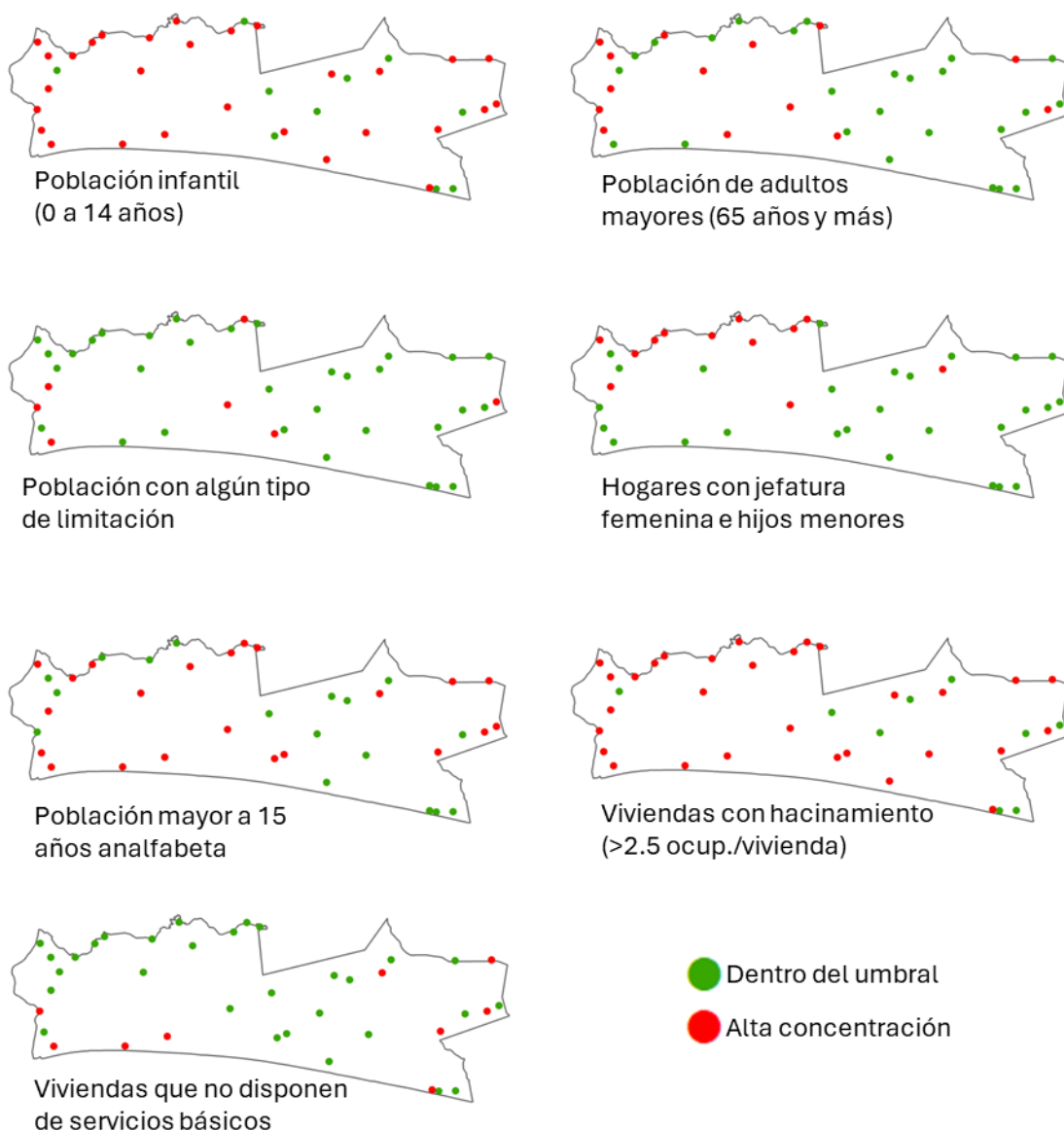


Figura 5. Distribución territorial de grupos vulnerables

 Fuente: Landscape Planning con base en INEGI, 2021

En relación con la estructura de los hogares, se identifican **746 hogares con jefatura femenina con presencia de hijas e hijos menores de 18 años**, lo que constituye un componente relevante dentro de la composición social del territorio y refleja la diversidad de arreglos familiares presentes en las localidades del área de estudio. Este grupo requiere consideraciones específicas en materia de seguridad, cercanía a equipamientos, oportunidades económicas y servicios de cuidado.

En materia educativa, la población de **15 años y más que no sabe leer ni escribir** asciende a **1,098 personas**, equivalente a aproximadamente **12.5 %** de la población total, lo que evidencia la persistencia de condiciones de rezago educativo en distintas

localidades del área de estudio y limita el acceso de parte de la población a mejores oportunidades laborales y sociales.

Finalmente, el análisis de las condiciones habitacionales muestra que **2,269 habitantes** residen en viviendas que presentan al menos una carencia en servicios básicos, lo que representa aproximadamente **25.8 %** de la población total del área de estudio. Asimismo, el indicador de hacinamiento se identifica como una condición presente en distintas localidades del territorio, reflejando limitaciones estructurales en las condiciones de vivienda que aún caracterizan a parte importante del sistema de asentamientos rurales del municipio.

En conjunto, estos indicadores permiten reconocer patrones territoriales asociados al tamaño de las localidades, su nivel de consolidación y su acceso desigual a infraestructura y servicios. Asimismo, evidencian que el desarrollo turístico futuro no puede desvincularse del bienestar comunitario. La mejora de vivienda, servicios básicos, educación, movilidad y equipamiento social debe entenderse como condición necesaria para construir un territorio competitivo, justo, resiliente y sostenible.

Grado de necesidad territorial

Con el propósito de integrar en una sola lectura las distintas condiciones socioeconómicas, educativas, demográficas y habitacionales observadas en el territorio, se construyó el indicador denominado **Grado de Necesidad Territorial**, herramienta analítica diseñada para identificar prioridades espaciales de atención y orientar la toma de decisiones del Plan Parcial.

Este índice sintetiza información derivada de variables censales vinculadas con estructura poblacional, condiciones educativas, acceso a servicios, calidad de vivienda, limitaciones funcionales y disponibilidad de bienes básicos, permitiendo reconocer comparativamente dónde se concentran mayores rezagos dentro del sistema de localidades del área de estudio.

En términos de planeación urbana y territorial, este indicador resulta especialmente útil para focalizar inversión pública, priorizar proyectos estratégicos, orientar programas sociales, definir criterios de equipamiento y evaluar la congruencia social del modelo territorial propuesto.

La clasificación del indicador se construyó con base en **16 variables censales** provenientes del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI), agrupadas en los siguientes componentes:

Estructura etaria

- Porcentaje de población de 0 a 14 años
- Porcentaje de población de 65 años y más

Condiciones étnicas

- Porcentaje de población indígena
- Porcentaje de población afromexicana





Condición económica

- Grado de dependencia económica

Condiciones de limitación

- Porcentaje de población con alguna limitación

Condiciones educativas

- Porcentaje de población analfabeta de 15 años y más
- Porcentaje de población de 18 años y más con educación posbásica
- Grado promedio de escolaridad

Condiciones de los hogares y la vivienda

- Porcentaje de hogares con jefatura femenina
- Porcentaje de viviendas con hacinamiento
- Porcentaje de viviendas con agua entubada
- Porcentaje de viviendas abastecidas por red pública
- Porcentaje de viviendas con drenaje

Disponibilidad de bienes y conectividad

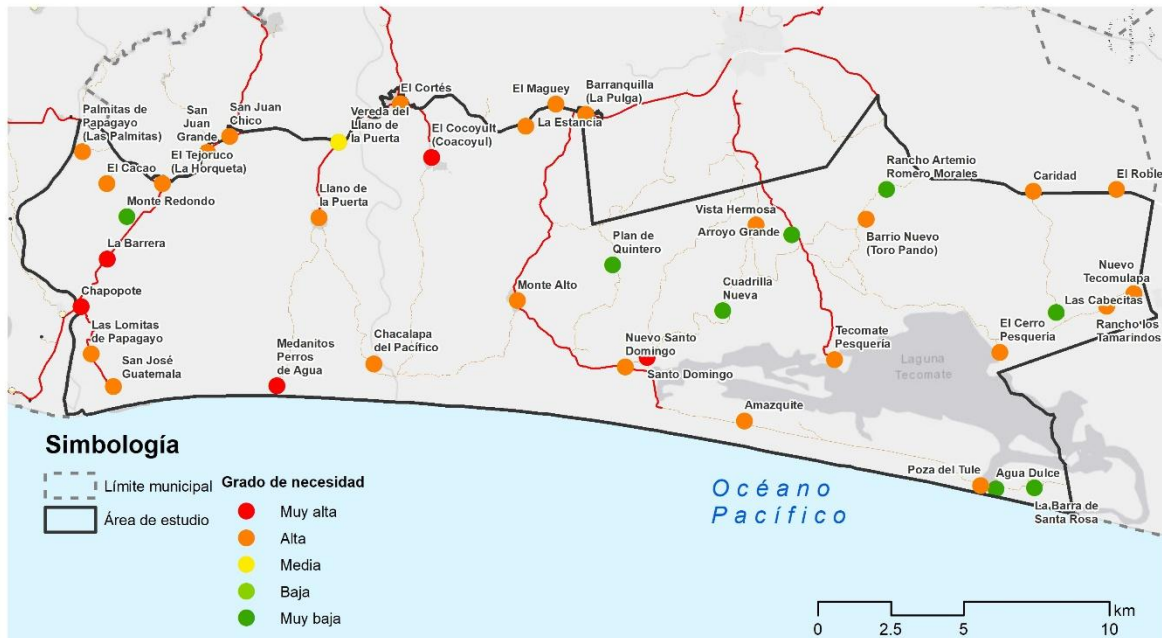
- Lavadora
- Tinaco
- Automóvil
- Computadora
- Acceso a internet

A partir de estos valores se construyó un índice comparativo clasificado en cinco categorías cualitativas: **muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto grado de necesidad**, donde la primera representa condiciones relativamente favorables y la última escenarios de mayor rezago territorial.

Los resultados muestran una concentración significativa de condiciones de necesidad en buena parte del territorio rural analizado. Del total de localidades evaluadas:

- **3 localidades** presentan grado de necesidad **muy alto**;
- **28 localidades** registran grado de necesidad **alto**;
- **8 localidades** se ubican en nivel **medio**;
- No se identifican localidades en rangos bajo o muy bajo.

Las localidades con condición más crítica corresponden a **La Barrera, Medanitos Perros de Agua y Chapopote**, mientras que localidades estratégicas como **Llano de la Puerta, El Cortés, Monte Alto, El Coacoyul y Tecamate Pesquería** también presentan niveles altos de necesidad, situación relevante por concentrar población y funciones territoriales importantes.



Mapa 3. Grado de necesidad por localidad en la Zona Turística de San Marcos.

Fuente: Landscape Planning a partir de cálculo del Grado de Necesidad, considerando variables del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Este patrón confirma que la zona turística de San Marcos combina alto potencial territorial con rezagos sociales persistentes. En consecuencia, el Plan Parcial debe concebir el desarrollo turístico no solo como un proceso de aprovechamiento económico del litoral, sino como una oportunidad para reducir brechas históricas, fortalecer comunidades locales y elevar la calidad de vida de la población residente.

Desde esta perspectiva, el Grado de Necesidad Territorial constituye un insumo estratégico para priorizar intervenciones, orientar la cartera de proyectos y asegurar una distribución más equilibrada de los beneficios del desarrollo futuro.

Estrategia metodológica de participación

Los resultados del análisis poblacional, la distribución territorial de grupos prioritarios y el Grado de Necesidad permitieron identificar patrones objetivos de rezago, desigualdad territorial y concentración de carencias dentro del área de estudio. Sin embargo, si bien la información censal y cartográfica permite reconocer dónde se localizan determinadas condiciones sociales, por sí sola no explica plenamente cómo se viven dichas problemáticas en la vida cotidiana, cuáles son sus causas inmediatas, qué diferencias existen entre comunidades ni cuáles son las prioridades percibidas por la población.

Por ello, en los procesos contemporáneos de planeación territorial, la definición de estrategias, proyectos, zonificaciones o regulaciones del uso del suelo debe sustentarse no solo en diagnósticos técnicos, sino también en mecanismos efectivos de participación social que incorporen el conocimiento local de quienes habitan y utilizan el territorio. La combinación entre evidencia estadística y lectura comunitaria permite construir instrumentos más sólidos, legítimos y territorialmente pertinentes.





En este sentido, previo al planteamiento de estrategias territoriales, lineamientos de desarrollo urbano, proyectos estratégicos o propuestas de zonificación, el proceso de formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos incorporó una fase específica de diagnóstico participativo, orientada a identificar desde la visión de la población local las principales problemáticas, necesidades, potencialidades y aspiraciones relacionadas con el desarrollo de sus comunidades y del territorio en su conjunto.

Esta etapa se desarrolló a través de lo que se denominó **Diagnóstico de las Personas**, un proceso participativo diseñado para recuperar la experiencia cotidiana de las comunidades respecto a las condiciones de vida, el acceso a servicios, la infraestructura disponible, las dinámicas productivas, los riesgos percibidos y las transformaciones territoriales que actualmente se presentan en la zona. Este ejercicio permitió complementar el análisis técnico con conocimiento territorial generado por las propias comunidades, fortaleciendo así la construcción de un diagnóstico más completo e integral.

Con el propósito de ampliar la representatividad territorial del proceso participativo, se decidió complementar los mecanismos tradicionales de consulta mediante espacios de diálogo directo en diversas localidades del territorio, particularmente en aquellas con mayor población o vinculadas directamente con las zonas de mayor potencial turístico. En este marco se desarrollaron diversos instrumentos de participación orientados a recoger percepciones, propuestas y preocupaciones de la población local.

Talleres de diagnóstico comunitario

Como parte de este proceso se realizaron **siete foros de diagnóstico comunitario** en distintas localidades de la zona de estudio, los cuales permitieron generar espacios de diálogo directo con habitantes, autoridades comunitarias, comisarios ejidales, productores, prestadores de servicios y otros actores locales. Los foros se llevaron a cabo en las siguientes localidades:

- Llano de la Puerta
- Monte Alto
- Coacoyul
- Tecomate Pesquería
- Tejoruco
- San José Guatemala
- Medanitos Perros de Agua

Estos encuentros tuvieron como objetivo **identificar, desde la experiencia y percepción de las comunidades, las principales problemáticas, necesidades prioritarias, riesgos, potencialidades y oportunidades del territorio**, integrando estos elementos al diagnóstico del Plan Parcial.



Imagen 4. Taller de diagnóstico comunitario, Medanos Perros de Agua, San José de Guatemala, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

La metodología de los foros incluyó diversas actividades participativas orientadas a facilitar la reflexión colectiva sobre las condiciones del territorio. Entre ellas se desarrollaron ejercicios de identificación de problemáticas, reconocimiento de necesidades prioritarias, análisis de potencialidades territoriales y propuestas de proyectos para mejorar la calidad de vida de las comunidades.

Un componente central de estos talleres fue el **ejercicio de cartografía participativa**, mediante el cual las y los participantes trabajaron sobre mapas de gran formato para ubicar espacialmente diversos elementos del territorio, tales como:

- problemáticas territoriales y sociales
- necesidades prioritarias de infraestructura y servicios
- zonas de riesgo o áreas vulnerables
- espacios de valor ambiental o cultural
- proyectos o iniciativas consideradas estratégicas para el desarrollo local.

Asimismo, los foros incluyeron ejercicios orientados a la construcción de una **visión territorial comunitaria**, mediante preguntas que permitieron reflexionar colectivamente sobre el futuro deseado para las comunidades y el territorio, así como sobre las acciones necesarias para mejorar las condiciones de vida de la población.

Plataforma digital de participación territorial

Como complemento a los foros presenciales, el proceso participativo incorporó también la plataforma digital **“Todos Planeamos”**, la cual permitió habilitar un espacio de participación abierta para que habitantes y actores locales pudieran expresar su opinión sobre el desarrollo del territorio.

A través de esta plataforma se habilitó un **mapa de opinión territorial**, mediante el cual las personas pudieron señalar problemáticas, necesidades, oportunidades y propuestas





directamente sobre el territorio, generando una cartografía social digital que complementa la información recabada en los talleres comunitarios.

Este mecanismo permitió ampliar la participación hacia sectores de la población que no pudieron asistir a los talleres presenciales, fortaleciendo así la diversidad de opiniones y perspectivas integradas en el proceso de diagnóstico.

Entrevistas comunitarias en localidades del territorio

De manera complementaria, se realizaron **entrevistas directas con habitantes de 22 localidades del área de estudio**, con el propósito de profundizar en la identificación de problemáticas, necesidades y percepciones territoriales que afectan a las comunidades. Estas entrevistas permitieron recoger información cualitativa relacionada con:

- condiciones de acceso a servicios e infraestructura
- disponibilidad y estado de espacios públicos
- medios de movilidad y acceso a equipamientos regionales
- principales problemáticas territoriales y sociales
- medios de vida y actividades productivas locales
- potencialidades del territorio
- propuestas de proyectos estratégicos para mejorar las condiciones de vida de la población.



Imagen 5. Entrevistas y visitas de campo a diversas localidades: Chacalapa del Pacífico, Amazquite, Cerro Pesquería, El Coacoyul, Monte Alto y Llano de la Puerta, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Reuniones diagnósticas con comisarios y comisariados

Como parte de la estrategia de construcción colectiva del Plan Parcial, se desarrollaron reuniones diagnósticas específicas con **comisarios municipales** y representantes comunitarios de diversas localidades del municipio, así como encuentros con autoridades agrarias y comisariados ejidales. Estos espacios tuvieron como propósito incorporar una visión territorial sustentada en el conocimiento directo de quienes coordinan la vida comunitaria, gestionan problemáticas cotidianas y mantienen contacto permanente con las necesidades reales de la población.

La participación de estas autoridades locales resultó especialmente relevante debido a que permiten identificar, con alto nivel de precisión, carencias estructurales, conflictos territoriales, condiciones de riesgo, necesidades de infraestructura y oportunidades de desarrollo que no siempre son plenamente visibles en la información estadística o cartográfica. Asimismo, estos ejercicios fortalecieron la legitimidad social del proceso, al reconocer a las formas locales de representación como actores estratégicos en la construcción del instrumento.

En el caso de la reunión con **comisarios municipales**, participaron representantes de diversas localidades como por ejemplo **Monte Alto, Santo Domingo, Nuevo Santo Domingo, Lomitas de Papagayo, San José de Guatemala, Llano de la Puerta, El Coacoyul, Medanitos Perros de Agua, Tecomate, Amazaquite, Chacalapa del Pacífico, El Cortés**, entre otras vinculadas al área de estudio.



Imagen 6. Reunión de diagnóstico con comisarios municipales de la zona costera de San Marcos.

Fuente: Landscape Planning, 2026.

De manera general, los planteamientos coincidieron en señalar rezagos persistentes en materia de **agua potable, drenaje, electrificación, alumbrado público, pavimentación de vialidades, equipamiento educativo y de salud, espacios deportivos y recreativos, transporte público, conectividad digital y generación de empleo local**. También se identificó una preocupación compartida por la dependencia funcional respecto a San





Marcos y Acapulco para acceder a servicios especializados, empleo, educación media superior y diversos trámites.

En materia hidráulica, diversas localidades reportaron fallas severas en sus sistemas de abastecimiento. En **Monte Alto** se señaló el colapso parcial de la red de agua potable; en **Tecomate**, la inoperancia de la bomba y del tanque de almacenamiento; mientras que en **El Tejoruco** se mencionó la falta de agua derivada del deterioro de la infraestructura existente. Estos casos evidencian la necesidad de priorizar la rehabilitación de sistemas hidráulicos como condición básica para mejorar la habitabilidad del territorio.

En infraestructura urbana, la constante más recurrente fue la falta de pavimentación en vialidades principales y secundarias, así como la insuficiencia de alumbrado público, particularmente en zonas periféricas o de crecimiento reciente. Esta situación fue señalada en localidades como **Llano de la Puerta, El Coacoyul, Monte Alto, Santo Domingo, Nuevo Santo Domingo, San José de Guatemala y Lomitas de Papagayo**, entre otras.

En materia de riesgos, distintas comunidades manifestaron afectaciones recurrentes por inundaciones o aislamiento temporal durante temporada de lluvias. En **San José de Guatemala, Santo Domingo, Nuevo Santo Domingo y Tecomate** se identificaron zonas inundables, mientras que en **Cahalapa del Pacífico** se destacó la fragmentación territorial de la comunidad en distintos núcleos asentados en ambas riberas del río, los cuales quedan incomunicados durante periodos de lluvia intensa.

Respecto al equipamiento social, se expresó la necesidad de fortalecer servicios de salud cercanos, ampliar la oferta educativa y generar espacios públicos comunitarios. Entre los principales planteamientos destacan la falta de **bachillerato en San José de Guatemala**, ausencia de espacios recreativos en **Lomitas de Papagayo**, carencia de unidad deportiva en **El Cortés** y limitaciones de atención médica y transporte en **Medanitos Perros de Agua** y otras localidades rurales.

De forma transversal, prácticamente todas las comunidades señalaron deficiencias en la **infraestructura eléctrica**, cortes frecuentes del servicio y baja calidad en la señal de internet y telecomunicaciones, factores que limitan tanto la calidad de vida como el desarrollo económico local y la posibilidad de aprovechar nuevas oportunidades productivas vinculadas al turismo o servicios remotos.

En conjunto, estas reuniones permitieron confirmar que, junto al potencial turístico y territorial de la zona, persisten brechas relevantes de infraestructura básica, conectividad, servicios y resiliencia comunitaria. Por ello, el Plan Parcial deberá orientar una parte sustantiva de sus estrategias no solo al aprovechamiento turístico del litoral, sino también al fortalecimiento integral de las localidades que sostienen social y territorialmente dicho proceso de desarrollo.

Como parte del proceso de construcción colectiva del Plan Parcial, se desarrolló una reunión específica con **comisariados ejidales y representantes agrarios** de los ejidos de **Tecomate, Monte Alto, El Coacoyul y San Marcos**, actores estratégicos debido a que una parte sustantiva del territorio comprendido en la zona turística corresponde a propiedad social y a tierras sujetas a decisiones comunitarias sobre su aprovechamiento futuro.

La incorporación de las autoridades ejidales resultó fundamental para comprender las dinámicas reales de tenencia de la tierra, los intereses comunitarios, las expectativas frente al desarrollo turístico y las preocupaciones relacionadas con el acceso público a playas, la infraestructura regional, la compatibilidad de usos del suelo y la protección de los derechos colectivos sobre el territorio. Asimismo, permitió fortalecer el diálogo entre el proceso técnico de planeación y las estructuras tradicionales de decisión presentes en la zona.

De manera general, durante la reunión se manifestó una valoración positiva respecto a que el nuevo Plan Parcial incorporara espacios directos de consulta con los núcleos agrarios, reconociendo que las decisiones territoriales solo pueden ser viables cuando consideran a quienes habitan y poseen históricamente la tierra. Los participantes subrayaron que procesos anteriores no siempre integraron adecuadamente la visión local, por lo que valoraron la apertura de mesas de trabajo específicas para revisar propuestas y expresar necesidades.



Imagen 7. Reunión diagnóstica con comisariados ejidales de la zona costera de San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Uno de los temas centrales fue la necesidad de que el desarrollo turístico futuro se acompañe de **infraestructura estructurante**, particularmente mejores accesos carreteros, conectividad interna y redes eléctricas suficientes. Diversos participantes señalaron que el potencial turístico de la zona se ha visto limitado por la insuficiencia de caminos adecuados hacia el litoral, la debilidad del suministro eléctrico y la falta de condiciones básicas para atraer inversiones de mayor escala. En este sentido, se planteó





la importancia de prever vialidades de carácter regional, corredores costeros funcionales y soluciones energéticas modernas, incluyendo alternativas limpias como generación fotovoltaica.

Otro tema prioritario fue la **garantía de accesos públicos al mar y a las playas**. Representantes ejidales expresaron preocupación por experiencias observadas en otros destinos turísticos donde la privatización progresiva del frente costero ha reducido el acceso comunitario. En consecuencia, se insistió en que el nuevo Plan Parcial debe reconocer y proteger jurídicamente los callejones, caminos tradicionales y accesos históricos existentes hacia la playa, incorporándolos como vialidades o espacios públicos dentro de la estructura territorial del instrumento. Esta demanda fue particularmente relevante en zonas vinculadas a San José de Guatemala, Tecomate y otros núcleos costeros.

Asimismo, se discutió la necesidad de revisar la **zonificación vigente y los usos del suelo heredados de instrumentos anteriores**, ya que en diversos casos se perciben restricciones poco congruentes con la realidad territorial actual. Se señaló, por ejemplo, que existen áreas clasificadas exclusivamente para usos agrícolas o de conservación donde, por su cercanía a carreteras, localidades o futuros corredores turísticos, podrían admitirse de manera ordenada otros usos complementarios como equipamiento, comercio local, servicios, hospedaje de baja intensidad o actividades productivas no contaminantes.

En este mismo sentido, se planteó la conveniencia de que el Plan Parcial genere condiciones para que los ejidos puedan participar de manera más equitativa en los beneficios del desarrollo futuro, evitando que las oportunidades económicas se concentren únicamente en grandes desarrollos privados ubicados en la franja costera. Los asistentes destacaron que las comunidades locales requieren también posibilidades reales para emprender restaurantes, comercios, servicios turísticos, centros de abasto, espacios productivos y proyectos propios vinculados al crecimiento de la zona.

Otro aspecto relevante fue la preocupación por la **ocupación de zonas inundables o ambientalmente inadecuadas**, señalando que el crecimiento futuro debe evitar errores observados en otros destinos donde se autorizó urbanización en áreas de alto riesgo. En respuesta, se explicó la importancia de que el nuevo instrumento delimite con claridad zonas aptas para desarrollo, zonas condicionadas y áreas no urbanizables, incorporando análisis de riesgo e hidrología territorial.

Finalmente, durante la reunión se presentaron ejemplos de proyectos comunitarios y necesidades concretas ya identificadas por la población, como la posibilidad de un hospital regional, espacios educativos superiores, infraestructura sanitaria y equipamientos de alcance municipal y regional. Ello evidenció que el Plan Parcial no debe entenderse únicamente como un instrumento para regular desarrollos turísticos, sino también como una oportunidad para impulsar infraestructura estratégica que beneficie al conjunto del municipio.

La combinación de estos cuatro mecanismos (talleres comunitarios, plataforma digital de participación, entrevistas territoriales y reuniones diagnósticas con actores estratégicos) permitió construir una base sólida de información cualitativa sobre la realidad social y territorial de la Zona Turística de San Marcos, constituyendo un insumo fundamental para el desarrollo del diagnóstico integral del Plan Parcial.

Diagnóstico de las personas

Alcance y representatividad del proceso participativo

El diagnóstico desde las personas se construyó mediante un **proceso participativo** diseñado para incorporar de manera directa la **voz, percepciones, conocimientos y experiencias cotidianas** de las comunidades que habitan el área de estudio. Este ejercicio se desarrolló en una **etapa inicial de la formulación del Plan Parcial**, con el propósito de integrar una lectura social del territorio antes de la definición de estrategias, proyectos, regulaciones urbanas o propuestas de zonificación.

La incorporación temprana de la participación social respondió al principio de que los instrumentos de planeación territorial resultan más **sólidos, viables y legítimos** cuando combinan el análisis técnico con el **conocimiento local** de quienes viven, trabajan, producen y se relacionan diariamente con el territorio. En contextos rurales y comunitarios como el de la **Zona Turística de San Marcos**, esta aproximación adquiere especial relevancia, ya que muchas de las dinámicas territoriales, conflictos de uso del suelo, riesgos cotidianos y oportunidades locales no siempre son plenamente visibles en la información estadística o cartográfica convencional.

El proceso participativo se estructuró mediante **mecanismos complementarios** orientados a lograr cobertura territorial, diversidad de voces y múltiples formas de expresión ciudadana. Para ello se desarrollaron las siguientes herramientas:

- **Talleres comunitarios de diagnóstico**, realizados en las localidades de Medanitos Perros de Agua, Tejoruco, Tecomate Pesquería, San José de Guatemala, El Coacoyul, Monte Alto y Llano de la Puerta. En estos espacios se realizaron ejercicios de diálogo abierto, identificación de problemáticas, mapeo participativo y priorización de necesidades.
- **Entrevistas a actores locales**, dirigidas a autoridades comunitarias, comisarios ejidales y habitantes de las localidades, con el fin de profundizar en aspectos específicos del territorio, su organización social y las dinámicas económicas locales.
- **Participación digital mediante la plataforma “Todos Planeamos”**, la cual permitió recibir aportaciones ciudadanas adicionales en formato abierto.
- **Reuniones diagnósticas** con comisarios municipales y comisariados ejidales.

En total, el proceso registró:

- **327 participantes en talleres comunitarios de diagnóstico**
- **22 entrevistas a actores locales**
- **80 participaciones en la plataforma digital**
- **24 participantes en reuniones diagnósticas**

Esto representa **más de 450 aportaciones ciudadanas directas al proceso de diagnóstico del plan.**





Considerando que la población total del área de estudio es de **8,825 habitantes**, la participación registrada equivale aproximadamente al **5 % de la población**, lo que constituye **un nivel de participación significativo para un proceso de planeación territorial**, particularmente en un contexto de comunidades rurales dispersas.

Más allá del dato cuantitativo, la representatividad del proceso se fortaleció por su **cobertura territorial**, al incorporar localidades costeras, asentamientos interiores, comunidades con vocación pesquera, agrícola y de servicios, así como núcleos con distinto tamaño poblacional y condiciones socioeconómicas diversas. Esto permitió construir una **lectura más equilibrada del territorio**, evitando concentrar el diagnóstico únicamente en las localidades de mayor población o cercanas a la carretera federal.

Los talleres se concibieron específicamente como espacios de **diagnóstico comunitario**, orientados a identificar problemáticas, necesidades y condiciones territoriales desde la perspectiva de la población. Si bien durante las dinámicas surgieron propuestas preliminares de proyectos o acciones, éstas fueron consideradas como **insumos iniciales** para las etapas posteriores de formulación estratégica, no como decisiones definitivas del Plan.

Durante todos los talleres se explicó a las comunidades la naturaleza y alcance del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano**, señalando que se trata de un instrumento que debe construirse de manera **colectiva y participativa**, al definir las bases del crecimiento urbano, el uso del suelo, la localización de proyectos estratégicos y la protección del territorio en el largo plazo.

Como parte de esta dinámica, se preguntó expresamente a las personas participantes si conocían la existencia del instrumento de planeación vigente que regula el desarrollo urbano de sus comunidades. La respuesta fue consistente en todas las localidades: **ninguna persona manifestó conocer el plan vigente ni haber participado en su elaboración**. En varios talleres, los participantes señalaron incluso que era la **primera vez que se les tomaba en cuenta** para opinar sobre decisiones relacionadas con el futuro de su territorio.

Este hallazgo revela una **desconexión histórica entre los instrumentos formales de planeación y las comunidades locales**, así como una limitada apropiación social de las herramientas normativas existentes. En consecuencia, refuerza la necesidad de que el nuevo Plan Parcial se sustente en **procesos participativos reales, amplios, continuos y territorialmente pertinentes**.

Asimismo, en las distintas localidades participantes se expresó de manera clara el reconocimiento de su **identidad afromexicana**, así como la relevancia de sus formas propias de organización comunitaria, redes familiares, usos y costumbres y mecanismos locales de toma de decisiones. Este componente sociocultural constituye un **elemento central para interpretar el territorio** y para diseñar propuestas de desarrollo compatibles con la identidad y cohesión social de la **Costa Chica guerrerense**.

En este sentido, el proceso participativo desarrollado en el marco del Plan Parcial no solo permitió recabar información diagnóstica desde la perspectiva de la población, sino también **reconocer a las comunidades como actores estratégicos** en la definición del futuro territorial de San Marcos. La participación social, por tanto, no se entiende como un requisito procedimental, sino como una **base sustantiva para construir un**

instrumento más legítimo, aplicable y alineado con las necesidades reales del territorio.



Imagen 8. Taller de diagnóstico comunitario, Tejorucu, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Resultados y síntesis del diagnóstico desde las personas

La información obtenida a través de los **talleres comunitarios de diagnóstico**, las **entrevistas realizadas en las localidades**, las reuniones con autoridades locales y las participaciones en la plataforma digital **Todos Planeamos**, permitió construir una **lectura territorial desde las personas**, basada en las percepciones, experiencias cotidianas, prioridades comunitarias y conocimientos acumulados por la población local.

El análisis comparado de esta información, complementado con la revisión de la **matriz de equipamiento y servicios** de las localidades del área de estudio, permitió identificar **patrones territoriales comunes** en materia de infraestructura básica, movilidad, riesgos, servicios sociales, actividades productivas, identidad comunitaria y expectativas frente al desarrollo turístico.

Si bien cada comunidad presenta condiciones particulares derivadas de su localización, tamaño poblacional, accesibilidad y relación con la costa o el interior rural, el diagnóstico desde las personas evidencia la existencia de **problemáticas estructurales compartidas**, así como diversas oportunidades para impulsar un desarrollo territorial más equilibrado e incluyente en la zona turística de San Marcos.

En términos generales, los resultados muestran un territorio con **alto valor comunitario, cultural y ambiental**, pero también con rezagos acumulados en infraestructura, dependencia funcional hacia otros centros urbanos y una demanda clara de mayor participación en las decisiones que definirán el futuro del territorio.

Reconocimiento cultural y organización comunitaria

Uno de los hallazgos más relevantes identificados durante los talleres fue el **reconocimiento explícito de la identidad afromexicana** de las comunidades que habitan el territorio. En las distintas localidades participantes se manifestó de manera





clara que la población se reconoce como parte de las comunidades afromexicanas de la **Costa Chica**, con una relación histórica con el territorio, formas propias de convivencia social y una fuerte identidad cultural vinculada al paisaje costero y rural de la región.

Durante los ejercicios participativos se destacó la importancia de las **asambleas ejidales y comunitarias** como espacios centrales de toma de decisiones, así como el papel de los **comisarios ejidales, comisarios municipales y autoridades comunitarias** en la gestión cotidiana del territorio, la resolución de conflictos y la representación de intereses colectivos.

Las comunidades también señalaron la relevancia de los **usos y costumbres** en la organización social, particularmente en lo relacionado con el manejo de recursos naturales, la colaboración comunitaria, la atención de necesidades colectivas y la toma de acuerdos locales. Estos elementos evidencian que el territorio mantiene formas vivas de gobernanza social que deben ser reconocidas como activos institucionales y no como prácticas marginales frente a la planeación formal.

Este reconocimiento cultural constituye un **elemento estratégico para el desarrollo del Plan Parcial**, ya que implica que los procesos de planeación territorial deben reconocer la identidad afromexicana del territorio, valorar su patrimonio social y cultural, y respetar las formas de organización comunitaria existentes. En consecuencia, el nuevo instrumento deberá incorporar mecanismos de participación acordes con la estructura social local y promover un modelo de desarrollo turístico que fortalezca —y no sustituya— la identidad de las comunidades.



Imagen 9. Taller de diagnóstico comunitario, Llano de la Puerta, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Conocimiento y percepción de los instrumentos de planeación

Durante los talleres se explicó a la población la naturaleza del **Plan Parcial de Desarrollo Urbano**, señalando que se trata de un instrumento que define las reglas de crecimiento urbano, el uso del suelo, la localización de proyectos estratégicos y las condiciones generales para el desarrollo futuro del territorio.

Como parte del ejercicio de diagnóstico, se preguntó expresamente a las personas participantes si conocían la existencia del instrumento de planeación vigente que regula el desarrollo urbano de sus comunidades. La respuesta fue **unánime en todas las localidades**: ninguna persona manifestó conocer el plan vigente ni haber participado en su elaboración.

Este resultado revela una **brecha significativa entre los instrumentos formales de planeación territorial y las comunidades que habitan el territorio**, lo que indica que el instrumento vigente no ha sido apropiado socialmente, no ha tenido una difusión efectiva en las localidades y no se ha consolidado como una herramienta cercana para orientar decisiones comunitarias o ciudadanas.

Durante algunos talleres, los participantes señalaron incluso que era la **primera vez que se les consultaba** sobre el futuro de su territorio, lo que generó una valoración positiva del proceso participativo actual y una disposición amplia para seguir colaborando en las siguientes etapas del Plan.

Este hallazgo refuerza la necesidad de que el nuevo instrumento se construya mediante **procesos participativos reales, continuos y transparentes**, que permitan integrar el conocimiento local en las decisiones sobre el territorio, fortalecer la gobernanza territorial y generar apropiación social del Plan una vez aprobado.

En este sentido, uno de los retos centrales del nuevo Plan Parcial no será únicamente definir normas o proyectos, sino lograr que las comunidades **conozcan, comprendan y utilicen el instrumento** como una herramienta para defender su territorio, orientar inversiones públicas y participar activamente en el desarrollo futuro de San Marcos.



Imagen 10. Taller de diagnóstico comunitario, San José de Guatemala, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.





Servicios básicos e infraestructura urbana

Uno de los temas más recurrentes y consistentes en los talleres comunitarios, entrevistas locales y reuniones diagnósticas fue la **insuficiente cobertura, el deterioro acumulado y la operación deficiente de los servicios básicos** en gran parte de las localidades del área de estudio. Tanto en las discusiones comunitarias como en la información sistematizada en la matriz de equipamiento se observa que el acceso a infraestructura básica continúa siendo **territorialmente desigual, técnicamente insuficiente y en muchos casos precario**, lo que condiciona de manera directa la calidad de vida de la población y limita las posibilidades de desarrollo equilibrado del territorio.

Los resultados muestran que, a pesar del potencial turístico de la zona costera y de su cercanía relativa con corredores regionales importantes, una parte significativa de las comunidades mantiene condiciones propias de **rezago histórico en infraestructura pública**, especialmente en materia de agua potable, saneamiento, electrificación, alumbrado público y servicios urbanos elementales. Esta situación refleja una brecha entre el valor estratégico del territorio y las condiciones cotidianas de habitabilidad de sus localidades.

Agua potable y abastecimiento hídrico

El análisis de la matriz de equipamiento y servicios confirma que en diversas localidades el abastecimiento de agua potable no se realiza mediante **redes formales consolidadas**, sino a través de pozos artesanales, sistemas comunitarios de extracción o esquemas informales de distribución. En algunos casos, el suministro depende de agua transportada en camionetas con tinacos o recipientes móviles, distribuida bajo pedido entre las viviendas. Esta modalidad implica **costos adicionales para las familias**, incertidumbre en la disponibilidad y una menor seguridad hídrica para la población.

En localidades como **Monte Alto**, la población señaló que la bomba principal del sistema de agua potable se encuentra descompuesta desde hace tiempo debido a afectaciones provocadas por sismos y huracanes, generando fallas recurrentes en el suministro. De manera similar, en **Tecomate Pesquería** se reportó que el sistema de bombeo que conduce el agua hacia el tanque de almacenamiento no opera adecuadamente, mientras que la red existente presenta problemas de azolve y deterioro.

En **El Coacoyul** se mencionó que algunas zonas de la localidad no cuentan con acceso al servicio de agua potable, por lo que las familias dependen de pozos artesanales o del traslado de agua desde otras fuentes. En **San José de Guatemala** se señaló la ausencia de un sistema formal de abastecimiento, dependiendo principalmente de pozos particulares ubicados dentro de los propios predios.

En las localidades donde existe alguna red de distribución, se reportaron múltiples problemas asociados al deterioro de la infraestructura y la falta de mantenimiento, entre los que destacan:

- **bombas de extracción descompuestas** o con funcionamiento intermitente;
- **redes de conducción azolvadas** o con tuberías deterioradas;
- **fugas constantes** en la red de distribución;
- **tanques de almacenamiento sin mantenimiento** o con capacidad insuficiente;

- baja presión o suministro irregular en zonas periféricas.

Estas condiciones provocan que el servicio de agua sea **intermitente, de baja presión o insuficiente**, obligando a muchas familias a almacenar agua en recipientes domésticos o complementar el abastecimiento mediante compras privadas.



Imagen 11. Taller de diagnóstico comunitario, Tecomate Pesquería, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Drenaje sanitario y manejo de aguas residuales

Otro de los hallazgos más relevantes del diagnóstico participativo es que **ninguna de las localidades del área de estudio cuenta con red de drenaje sanitario formal**, por lo que el manejo de aguas residuales se realiza de manera individual mediante fosas sépticas, fosas rudimentarias o letrinas.

Esta situación representa **riesgos sanitarios y ambientales significativos**, particularmente porque en varias comunidades el abastecimiento de agua se realiza mediante pozos artesanales ubicados dentro de los propios predios y en proximidad a las fosas sanitarias.

El caso de **San José de Guatemala** fue señalado de manera específica por la población, indicando que diversos pozos utilizados para consumo humano se encuentran cercanos a fosas sépticas, lo que genera preocupación por posibles afectaciones a la calidad del agua. La cercanía entre ambas infraestructuras incrementa la posibilidad de contaminación del subsuelo y constituye un riesgo potencial para la salud pública.

Adicionalmente, la ausencia de sistemas de tratamiento o disposición adecuada genera escurrimientos superficiales y descargas directas al suelo, contribuyendo a la degradación ambiental, la contaminación local y la proliferación de focos de infección en algunas zonas.





Infraestructura eléctrica y alumbrado público

En cuanto a la **infraestructura eléctrica**, si bien existe cobertura en la mayoría de las localidades, la población señaló la necesidad de **modernizar la red existente**, ampliar la cobertura hacia zonas periféricas y atender problemas recurrentes de voltaje y fallas en el suministro.

En **San José de Guatemala**, por ejemplo, se mencionó que la red eléctrica no llega a diversas viviendas ubicadas en la periferia, lo que obliga a algunas familias a conectarse a grandes distancias de los postes existentes, generando caídas de voltaje y servicio inestable.

Situaciones similares se reportaron en **El Coacoyul**, donde se identificó la necesidad de ampliar la red eléctrica hacia zonas del sur de la localidad y hacia el camino a Chacalapa, así como en **Monte Alto**, donde el cableado presenta deterioro y variaciones de voltaje debido a la antigüedad de la infraestructura.

El **alumbrado público** presenta igualmente una cobertura limitada, concentrándose principalmente en calles principales o en los centros de población. En zonas periféricas, vialidades secundarias o áreas de crecimiento reciente, la iluminación es escasa o inexistente.

Esta situación fue señalada de manera reiterada en localidades como **Tecomate Pesquería**, particularmente en la zona de la Ocotera y áreas cercanas a la laguna, así como en **Tejoruco, Lomitas de Papagayo, Llano de la Puerta y Monte Alto**, donde la falta de iluminación genera condiciones de inseguridad, limita el uso nocturno del espacio público y afecta la movilidad cotidiana.

Lectura territorial del problema

En conjunto, la información obtenida durante el proceso participativo muestra que la mejora de los servicios básicos constituye una de las **principales demandas comunitarias** y uno de los desafíos estructurales más relevantes del territorio. No se trata únicamente de carencias aisladas, sino de un patrón territorial donde múltiples localidades presentan déficits acumulados en infraestructura esencial.

Esta condición limita la competitividad del territorio, incrementa desigualdades internas y reduce la capacidad de las comunidades para beneficiarse de futuras dinámicas económicas vinculadas al turismo o a nuevas inversiones.

En consecuencia, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** deberá incorporar una estrategia prioritaria de **rehabilitación, ampliación y modernización de infraestructura básica**, orientada a garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, fortalecer la resiliencia territorial y asegurar que el desarrollo futuro de la zona turística se sustente en comunidades mejor equipadas, funcionales e incluyentes.

Infraestructura vial y conectividad territorial

Las comunidades señalaron de manera reiterada que la **conectividad interna del territorio es limitada y en muchos casos precaria**, particularmente en lo que respecta a la infraestructura vial dentro de las localidades, los caminos rurales de enlace y las conexiones con la **Carretera Federal 200**, principal eje de comunicación regional.

Tanto en los talleres comunitarios como en los recorridos de campo y entrevistas locales, la movilidad apareció como uno de los factores que más condicionan la vida cotidiana de la población, el acceso a servicios, la comercialización de productos y las posibilidades reales de integración territorial entre comunidades costeras, asentamientos interiores y la cabecera municipal.

El diagnóstico evidencia que, aunque el territorio posee una ubicación estratégica dentro del corredor costero de la Costa Chica, persisten **brechas importantes de accesibilidad local**, lo que limita el aprovechamiento de oportunidades económicas y reproduce condiciones de aislamiento en diversas comunidades.



Imagen 12. Taller de diagnóstico comunitario, San José de Guatemala, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Infraestructura vial local y caminos de acceso

De acuerdo con el levantamiento de equipamiento realizado en campo, en la mayoría de las localidades la pavimentación se limita a la **calle principal** o a algunos tramos centrales, mientras que el resto de las vialidades corresponden a calles de terracería, caminos revestidos o accesos con mantenimiento irregular.

Esta situación genera problemas de accesibilidad, especialmente durante la **temporada de lluvias**, cuando los caminos presentan encharcamientos, pérdida de material, deterioro del suelo o interrupciones temporales del tránsito.

Durante los talleres comunitarios se señaló que estas condiciones afectan particularmente:

- el acceso cotidiano a **escuelas** y centros educativos;
- la movilidad hacia **centros comunitarios** y equipamientos básicos;
- el traslado a servicios de salud y comercio;
- la salida de productos agrícolas y pesqueros hacia mercados regionales;





- la conectividad con empleos localizados fuera de la comunidad.

En varias localidades también se identificó la necesidad de mejorar caminos rurales utilizados para actividades productivas, particularmente aquellos destinados al traslado de cosechas o a la conexión con la carretera federal.

Por ejemplo, el acceso a **Medanitos Perros de Agua** y **Chacalapa del Pacífico**, desde la localidad de **Llano de la Puerta**, se realiza actualmente mediante caminos de terracería que durante la temporada de lluvias se vuelven difícilmente transitables, limitando tanto la movilidad de la población como el desarrollo de actividades pesqueras y productivas vinculadas con la zona costera.

De manera similar, el acceso a **Cerro de Pesquería**, ubicado en el extremo oriental del área de estudio, presenta condiciones de conectividad particularmente complejas, con tiempos de traslado prolongados para acceder a bienes, equipamientos y servicios, lo que incrementa las condiciones de aislamiento territorial de esta localidad.

Asimismo, durante los talleres se señaló la necesidad de mejorar las vialidades de acceso desde la Carretera Federal 200 hacia diversas localidades del territorio, entre ellas **Llano de la Puerta, Monte Alto, Tecomate Pesquería, El Coacoyul y San José de Guatemala**, cuyos accesos presentan deterioro del pavimento, secciones reducidas o falta de mantenimiento adecuado.

Más allá de una demanda de obra pública puntual, la mejora de la infraestructura vial representa un componente estratégico para la estructuración futura del territorio. La calidad de los accesos condiciona directamente la localización de inversiones, el funcionamiento de actividades productivas, la prestación de servicios públicos y la integración entre comunidades.

En el caso de San Marcos, la conectividad resulta especialmente relevante porque el territorio combina localidades costeras con vocación turística, comunidades interiores de perfil rural-productivo y núcleos poblacionales que dependen funcionalmente de otros centros urbanos. Sin mejores accesos, el territorio mantiene una **fragmentación espacial** que limita su desarrollo equilibrado.

Transporte y movilidad

La población señaló también que el **servicio de transporte público es limitado, irregular y en algunos casos costoso**, especialmente para las localidades de menor tamaño o aquellas ubicadas a mayor distancia de la carretera principal. Entre los principales problemas identificados durante los talleres destacan:

- **horarios de operación reducidos;**
- falta de regularidad en el servicio;
- escasa disponibilidad de unidades;
- tarifas elevadas en algunos trayectos;
- dependencia del transporte hacia otras localidades para acceder a servicios básicos.

En **Tecomate Pesquería**, por ejemplo, se señaló que el transporte público opera únicamente hasta aproximadamente las **15:00 horas**, lo que restringe la movilidad de la población durante la tarde y noche. Situaciones similares se mencionaron en **Monte Alto**, donde el servicio deja de operar alrededor de las **16:00 horas**, generando dificultades para quienes requieren desplazarse por motivos de trabajo, educación o salud.

En **El Coacoyul**, además de los horarios limitados, los participantes señalaron tarifas elevadas en los traslados hacia San Marcos, con costos aproximados de **100 a 150 pesos**, derivados de la baja oferta de transporte y de la ausencia de esquemas tarifarios más accesibles. Estas condiciones afectan especialmente a:

- **estudiantes** que se trasladan a niveles educativos superiores;
- trabajadores que dependen de empleos fuera de su comunidad;
- personas que requieren atención médica;
- familias que realizan compras o trámites en San Marcos o Acapulco.



Imagen 13. Taller de diagnóstico comunitario, El Coacoyul, San Marcos.

Fuente: Landscape Planning, 2026.

Algunas localidades como Medanitos Perros de Agua, Chacalapa del Pacífico y Cerrito Pesquería carecen completamente de transporte público.

Dependencia funcional y oportunidades territoriales

El diagnóstico muestra que muchas localidades no cuentan con equipamientos suficientes para cubrir necesidades básicas de salud, educación media superior, comercio especializado o servicios administrativos. Como resultado, una parte importante de la población debe desplazarse continuamente hacia la **cabecera municipal de San Marcos** o incluso hacia **Acapulco**, generando mayores costos económicos y de tiempo.





Esta dependencia funcional confirma que la movilidad no debe entenderse solo como transporte, sino como un componente central de la **equidad territorial** y del acceso real a oportunidades.

En conjunto, la mejora de la infraestructura vial, la conectividad territorial y el transporte público constituye una de las condiciones más relevantes para reducir el aislamiento de las comunidades, fortalecer la integración regional y aprovechar el potencial turístico y productivo de la zona.

En consecuencia, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** deberá incorporar una estrategia de movilidad territorial orientada a:

- mejorar accesos prioritarios a localidades costeras e interiores;
- fortalecer caminos productivos y rutas de evacuación;
- elevar la seguridad vial y la resiliencia ante lluvias;
- impulsar esquemas de transporte rural más eficientes;
- articular comunidades con la cabecera municipal y corredores regionales;
- facilitar el acceso a empleo, educación, salud y turismo.

De esta manera, la movilidad se convierte en una herramienta para construir un territorio **más integrado, competitivo, incluyente y funcional**.

Equipamiento urbano y servicios

Durante los talleres comunitarios, entrevistas locales y reuniones diagnósticas se identificaron **carencias importantes en materia de equipamiento urbano y servicios sociales** en la mayoría de las localidades del área de estudio. Tanto en las discusiones con la población como en la información sistematizada en la matriz de equipamiento se observa que la disponibilidad de infraestructura comunitaria es **limitada, territorialmente desigual y, en diversos casos, insuficiente para atender las necesidades actuales de la población**.

El diagnóstico muestra que, aunque existen algunos equipamientos básicos dispersos en distintas comunidades, una parte importante del territorio mantiene una alta dependencia funcional respecto a la **cabecera municipal de San Marcos** y, en ciertos casos, respecto a **Acapulco**, para acceder a servicios especializados de salud, educación, deporte, comercio o atención administrativa.

Esta condición genera mayores costos económicos y de tiempo para las familias, reduce oportunidades para jóvenes y población vulnerable, y profundiza desigualdades territoriales entre localidades mejor conectadas y comunidades con menor accesibilidad.

Salud y atención médica

Uno de los temas más recurrentes fue la **limitada cobertura de servicios de salud** en diversas comunidades del área de estudio. En algunas localidades no existe infraestructura sanitaria cercana y, en otras, aun cuando se cuenta con algún espacio de atención, se reportan limitaciones relacionadas con falta de personal médico, horarios restringidos, insuficiencia de medicamentos o condiciones físicas deficientes.

En **El Coacoyul**, por ejemplo, se señaló la necesidad de contar con un **centro de salud** dentro de la comunidad, ya que actualmente la población debe trasladarse hacia otras localidades para recibir atención médica básica. Situaciones similares fueron mencionadas en comunidades alejadas como **Medanitos Perros de Agua** y otras localidades costeras o interiores con baja conectividad.

Durante reuniones con autoridades comunitarias y ejidales también surgió la propuesta de impulsar un **hospital de alcance regional**, capaz de atender no solo a las localidades de la zona turística, sino al conjunto del municipio y territorios cercanos. Este planteamiento refleja la percepción compartida de que la infraestructura sanitaria actual resulta insuficiente frente a las necesidades presentes y futuras del territorio.

Educación y formación de capacidades

En materia educativa, aunque existen planteles de nivel básico en distintas localidades, se identificaron limitaciones relevantes en acceso a niveles medios superiores, mejores instalaciones educativas y oportunidades de capacitación vinculadas con el desarrollo económico futuro del territorio.

En **San José de Guatemala**, por ejemplo, se señaló la falta de **bachillerato**, situación que obliga a jóvenes a trasladarse diariamente a otras comunidades o abandonar estudios por dificultades económicas y de movilidad.

En **Monte Alto**, la población mencionó afectaciones en la infraestructura del bachillerato, particularmente aulas con filtraciones y necesidad de rehabilitación.

Adicionalmente, durante los talleres se expresó la importancia de promover programas de capacitación en turismo, servicios, mantenimiento, oficios y actividades productivas, a fin de que las comunidades locales puedan participar de manera más directa en los beneficios del desarrollo futuro de la zona.

Espacios públicos, recreación y deporte

Otra demanda ampliamente compartida fue la necesidad de fortalecer los **espacios públicos comunitarios**, áreas recreativas e infraestructura deportiva. En diversas localidades existen canchas, techumbres o espacios de uso múltiple que funcionan como puntos de reunión social, actividades deportivas y eventos comunitarios; sin embargo, muchos de estos espacios presentan deterioro, daños estructurales o falta de mantenimiento.

En **San José de Guatemala** se señaló la necesidad de rehabilitar la techumbre comunitaria afectada por fenómenos meteorológicos recientes. En **Tecomate Pesquería** se reportaron daños en la techumbre de las gradas del campo de fútbol.

En **El Cortés** se expresó la necesidad de contar con una **unidad deportiva o espacio recreativo formal**, mientras que en **Lomitas de Papagayo** se destacó la ausencia de espacios públicos destinados al esparcimiento.

Estas carencias limitan la convivencia comunitaria, reducen opciones de recreación para niñas, niños y jóvenes, y debilitan la cohesión social en localidades donde los espacios colectivos cumplen un papel central en la vida cotidiana.





Imagen 14. Taller de diagnóstico comunitario, El Coacoyul, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Servicios administrativos y equipamiento de proximidad

La población también señaló que muchas gestiones administrativas, compras especializadas o trámites deben realizarse fuera de la comunidad, principalmente en San Marcos o Acapulco. Esto evidencia la necesidad de fortalecer **equipamientos de proximidad**, servicios públicos descentralizados y nodos comunitarios que reduzcan desplazamientos innecesarios.

En localidades con mayor población o posición estratégica, como **Llano de la Puerta, Monte Alto, El Coacoyul y Tecomate Pesquería**, existe potencial para consolidar centralidades rurales capaces de concentrar ciertos servicios comunitarios y mejorar la cobertura territorial.

Lectura territorial del problema

En conjunto, la información recabada muestra que el déficit de equipamiento urbano no responde únicamente a la ausencia física de instalaciones, sino a una **estructura territorial dispersa**, históricamente subatendida y con baja inversión pública sostenida.

La falta de centros de salud cercanos, espacios públicos dignos, mejores instalaciones educativas o equipamientos comunitarios funcionales reduce la calidad de vida de la población y limita la capacidad del territorio para integrarse competitivamente a nuevas dinámicas económicas, incluidas las vinculadas al turismo.

En consecuencia, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** deberá incorporar una estrategia integral de equipamiento y servicios sociales orientada a:

- ampliar cobertura de salud y atención médica;
- fortalecer educación media superior y capacitación local;
- rehabilitar canchas, plazas y espacios comunitarios;

- crear áreas recreativas y deportivas en localidades prioritarias;
- consolidar centralidades rurales con servicios de proximidad;
- mejorar accesibilidad territorial a equipamientos existentes;
- vincular nuevos equipamientos con crecimiento ordenado y demanda futura.

De esta manera, el fortalecimiento del equipamiento urbano no solo atenderá rezagos históricos, sino que permitirá construir comunidades **más habitables, cohesionadas, resilientes e incluyentes**, capaces de participar activamente en el desarrollo futuro de San Marcos.

Riesgos naturales y vulnerabilidad territorial

Durante los talleres comunitarios, recorridos de campo y reuniones diagnósticas se identificaron diversas **situaciones de vulnerabilidad ante fenómenos naturales**, particularmente relacionadas con **inundaciones, huracanes, lluvias extremas, erosión costera y sismos**, que afectan de manera recurrente a varias localidades del territorio.

La percepción social coincidió en señalar que los eventos recientes han incrementado la preocupación comunitaria respecto a la seguridad de viviendas, infraestructura pública, caminos de acceso y equipamientos básicos. Esto confirma que la gestión del riesgo constituye uno de los temas centrales para el futuro ordenamiento territorial de la zona turística de San Marcos.

El diagnóstico participativo muestra que la exposición al riesgo no se distribuye de manera homogénea, sino que depende de la localización de cada comunidad, su cercanía a lagunas, arroyos, cauces temporales, zonas topográficamente bajas o áreas con infraestructura insuficiente para el manejo hidráulico.



Imagen 15. Taller de diagnóstico comunitario, Monte Alto, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.





Inundaciones y riesgos hidrometeorológicos

En diversas comunidades se señalaron **zonas susceptibles a inundaciones**, especialmente en áreas cercanas a arroyos, cuerpos lagunares o depresiones naturales donde el agua se acumula durante lluvias intensas.

En **San José de Guatemala**, la población indicó que el desbordamiento del **arroyo San Nicolás**, así como la presencia de un humedal alimentado por este cauce, provoca inundaciones en viviendas ubicadas en sus márgenes. Durante los talleres se mencionó además que la existencia de **puentes angostos** sobre el arroyo contribuye a reducir la capacidad de desalojo hidráulico, ralentizando el flujo del agua e incrementando el tiempo de permanencia de las inundaciones dentro de la localidad.

Situaciones similares se reportaron en **Tecomate Pesquería**, donde se identificaron diversas zonas inundables en áreas cercanas a la laguna, así como en sectores próximos a la secundaria y vialidades internas. De acuerdo con los participantes, estos eventos se presentan de manera recurrente durante la temporada de lluvias, particularmente desde el impacto del **huracán Paulina**, generando afectaciones periódicas a viviendas, caminos y espacios públicos.

En **Monte Alto** también se señalaron zonas susceptibles a inundación en áreas cercanas a la laguna, mientras que en **Santo Domingo** y **Nuevo Santo Domingo** se mencionó que el crecimiento reciente en áreas bajas ha incrementado la exposición de viviendas a este tipo de eventos.

Asimismo, en **Cahalapa del Pacífico** se destacó la fragmentación territorial de la comunidad en distintos núcleos ubicados en ambas márgenes del río, condición que genera aislamiento temporal e incomunicación durante periodos de lluvia intensa.

Huracanes, tormentas y afectaciones recurrentes

Además de las inundaciones locales, en varias comunidades se mencionaron afectaciones derivadas de **huracanes y tormentas tropicales** que han impactado la región en los últimos años.

En localidades como **San José de Guatemala** se reportaron daños en infraestructura comunitaria, incluyendo techumbres y espacios de uso público afectados por el **huracán Otis**. En otras localidades también se mencionaron daños en viviendas, pérdida de cubiertas ligeras, interrupciones del servicio eléctrico y deterioro de caminos rurales tras eventos meteorológicos recientes.

Estos testimonios reflejan que la vulnerabilidad no se limita al momento del impacto del fenómeno, sino que también se manifiesta posteriormente mediante pérdida de servicios, mayores costos de recuperación y debilitamiento de la infraestructura comunitaria existente.

Riesgo sísmico y afectaciones estructurales

Durante los talleres también se señaló la exposición del territorio a **eventos sísmicos**, particularmente en localidades como **Monte Alto** y **El Coacoyul**, donde se mencionaron daños estructurales en viviendas, bardas, escuelas y sistemas hidráulicos derivados de movimientos telúricos recientes.

En algunos casos, las afectaciones sísmicas han tenido impactos indirectos prolongados, como la descompostura de bombas de agua, agrietamientos en infraestructura pública o deterioro acelerado de edificaciones previamente vulnerables.

Esto evidencia que la gestión del riesgo en San Marcos debe considerar no solo amenazas hidrometeorológicas, sino también la interacción entre distintos fenómenos que afectan simultáneamente la resiliencia comunitaria.

Vulnerabilidad social y territorial

El diagnóstico participativo también permitió identificar que el riesgo se agrava por factores estructurales como:

- **viviendas precarias** o con materiales vulnerables;
- falta de drenaje pluvial y saneamiento;
- caminos en mal estado o con baja capacidad de evacuación;
- escasa cobertura de alumbrado y comunicaciones;
- limitada capacidad económica para reconstrucción;
- asentamientos en zonas bajas o de expansión no planificada.

En este sentido, la vulnerabilidad territorial no depende únicamente del fenómeno natural, sino también de las **condiciones sociales e infraestructura existente**.

Lectura territorial del problema

En conjunto, la información recabada durante el proceso participativo evidencia que el territorio presenta **condiciones complejas de vulnerabilidad**, asociadas tanto a fenómenos hidrometeorológicos como geológicos.

Al mismo tiempo, muchas comunidades perciben que el crecimiento futuro vinculado al turismo podría incrementar riesgos si no se regula adecuadamente la ocupación del suelo, particularmente en zonas inundables, humedales, márgenes de arroyos o áreas costeras frágiles.

Esto refuerza la necesidad de que el ordenamiento territorial no se limite a promover inversión, sino que establezca con claridad **dónde sí se puede crecer, dónde debe condicionarse y dónde no debe urbanizarse**.

En consecuencia, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** deberá incorporar una estrategia robusta de **gestión integral del riesgo y adaptación al cambio climático**, orientada a:

- delimitar zonas inundables, de riesgo hidráulico y alta vulnerabilidad;
- orientar nuevas viviendas y equipamientos hacia áreas seguras;
- proteger humedales, cauces y zonas naturales de amortiguamiento;
- mejorar puentes, drenaje pluvial y obras de desalojo hidráulico;
- fortalecer rutas de evacuación y accesibilidad en emergencias;
- promover vivienda resiliente y criterios constructivos adecuados;





- prevenir urbanización en áreas no aptas;
- articular desarrollo turístico con seguridad territorial.

De esta manera, la reducción del riesgo se convierte en una condición indispensable para construir una zona turística **más segura, resiliente, sostenible y socialmente responsable**.

Actividades económicas y potencialidades territoriales

Durante los talleres comunitarios, entrevistas locales y reuniones diagnósticas se identificó que el territorio de la zona turística de San Marcos mantiene una **base económica predominantemente rural**, sustentada en actividades primarias, economías familiares y servicios locales de baja escala, pero al mismo tiempo presenta **potencialidades estratégicas relevantes** vinculadas con el turismo, la localización costera, la producción agropecuaria y la posible diversificación económica futura.

La percepción general de las comunidades muestra que existe interés por mejorar las oportunidades de ingreso y empleo local, particularmente para jóvenes y población en edad productiva, ya que una parte importante de las familias depende de actividades estacionales, empleos informales o desplazamientos hacia otros centros urbanos para complementar sus ingresos.

En este sentido, el desarrollo futuro del territorio es visto por muchas comunidades como una oportunidad para elevar el bienestar local, siempre que sus beneficios se distribuyan de manera más equitativa y no se concentren exclusivamente en actores externos.

Agricultura, ganadería y economías tradicionales

En diversas localidades del área de estudio persiste una fuerte vinculación con actividades agropecuarias tradicionales, particularmente agricultura de temporal, cultivos de autoconsumo, aprovechamiento parcelario y ganadería de pequeña escala.

Estas actividades continúan siendo relevantes no solo por su aporte económico directo, sino por su función en la **seguridad alimentaria familiar**, el mantenimiento de vínculos comunitarios y la ocupación histórica del territorio rural.

Durante los talleres se mencionó que muchas familias combinan labores agrícolas con otras fuentes de ingreso temporales, lo que refleja estrategias económicas diversificadas ante la limitada oferta laboral local. Sin embargo, también se señalaron restricciones importantes relacionadas con acceso a agua, caminos productivos en mal estado, baja tecnificación, escaso valor agregado y dificultades de comercialización.

En consecuencia, el fortalecimiento del sector primario representa una oportunidad complementaria al desarrollo turístico, especialmente mediante cadenas cortas de abastecimiento, productos locales y actividades agroecológicas.

En localidades vinculadas al litoral y sistemas lagunares, como **Tecomate Pesquería** y comunidades cercanas, la pesca y actividades asociadas continúan formando parte de la economía local.

Los participantes señalaron que la mejora de caminos de acceso, infraestructura básica, conservación ambiental de cuerpos de agua y mejores canales de comercialización serían factores clave para fortalecer esta actividad. También se mencionó la importancia de

evitar contaminación lagunar y degradación ambiental que afecte la productividad pesquera futura.

La pesca constituye no solo una fuente económica, sino también un componente identitario y cultural del territorio costero.

Comercio local y servicios de proximidad

En las localidades con mayor población o mejor conectividad se desarrollan actividades de comercio básico, transporte local, pequeños servicios, venta de alimentos y abastecimiento cotidiano.

No obstante, muchas comunidades señalaron que el mercado local es reducido y que para compras especializadas, materiales, trámites o servicios diversos deben trasladarse a **San Marcos** o **Acapulco**, lo que refleja una estructura económica dependiente de centros externos.

Esto confirma la necesidad de consolidar **centralidades rurales** capaces de concentrar comercio, servicios y equipamientos que fortalezcan la economía local y reduzcan desplazamientos obligados.

Turismo y oportunidades emergentes

Uno de los temas más recurrentes fue el reconocimiento del **potencial turístico del territorio**, asociado a playas, paisajes costeros, cuerpos lagunares, identidad afromexicana, gastronomía local y condiciones naturales aún poco transformadas.

Diversas comunidades manifestaron que el turismo representa una oportunidad importante para generar empleo, mejorar infraestructura y dinamizar actividades económicas, siempre que se impulse bajo criterios de ordenamiento y beneficio local.

Entre las principales oportunidades identificadas destacan:

- turismo de playa de baja y mediana intensidad;
- ecoturismo y turismo de naturaleza;
- turismo gastronómico vinculado a pesca y cocina regional;
- turismo cultural afromexicano;
- hospedaje comunitario y servicios locales;
- comercio de productos regionales;
- circuitos rurales y costeros integrados.

Al mismo tiempo, la población expresó preocupación por modelos de desarrollo donde los beneficios económicos no lleguen a las comunidades o donde se restrinja el acceso público al litoral.

Empleo, migración y dependencia externa

En distintas localidades se señaló la **falta de fuentes de empleo permanentes** como una de las principales problemáticas del territorio. Esta situación provoca movilidad laboral cotidiana, migración temporal o dependencia de ingresos generados fuera de la comunidad.





Especialmente los jóvenes enfrentan limitaciones para incorporarse a actividades económicas locales con ingresos estables, lo que incrementa procesos de salida hacia Acapulco, otras regiones o actividades informales.

Por ello, una parte importante de las expectativas depositadas en el Plan Parcial se relaciona con la posibilidad de generar nuevas oportunidades económicas dentro del propio territorio.

Lectura territorial del problema y la oportunidad

El diagnóstico muestra que la zona turística de San Marcos combina **rezagos económicos estructurales** con **ventajas territoriales significativas**. No se trata de un territorio sin actividad, sino de una economía local activa pero de baja escala, con limitada captura de valor agregado y fuerte dependencia externa.

Al mismo tiempo, el territorio cuenta con recursos paisajísticos, ubicación estratégica, identidad cultural, suelo con potencial productivo y posibilidad de atraer inversión futura si existe certeza territorial e infraestructura adecuada.

La clave no radica únicamente en atraer desarrollo, sino en construir un modelo donde dicho crecimiento fortalezca a las comunidades locales, amplíe oportunidades y preserve los activos naturales y culturales existentes.

En consecuencia, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano** deberá incorporar una estrategia de desarrollo económico territorial orientada a:

- vincular turismo con empleo local y cadenas productivas regionales;
- fortalecer agricultura, pesca y economías tradicionales;
- impulsar comercio y servicios en centralidades rurales;
- promover capacitación laboral y formación turística;
- facilitar inversión compatible con el territorio;
- proteger accesos públicos y patrimonio comunitario;
- diversificar actividades económicas más allá de la estacionalidad;
- elevar la captura local de beneficios del desarrollo futuro.

De esta manera, el territorio podrá transitar hacia una economía **más dinámica, incluyente, resiliente y territorialmente equilibrada**, donde el turismo complemente — y no sustituya— las bases productivas e identitarias de San Marcos.

Síntesis territorial del diagnóstico desde las personas

El proceso participativo desarrollado en la Zona Turística de San Marcos permitió construir una **lectura integral del territorio desde la perspectiva de sus comunidades**, incorporando conocimientos locales, experiencias cotidianas, preocupaciones colectivas y expectativas respecto al futuro de la región. La información obtenida mediante talleres comunitarios, entrevistas, reuniones con autoridades locales y mecanismos digitales confirma que el territorio no parte de una condición homogénea, sino de una realidad

compleja donde convergen fortalezas sociales y ambientales, rezagos históricos y oportunidades estratégicas de transformación.

Uno de los principales hallazgos del diagnóstico es la existencia de **comunidades con fuerte identidad territorial y cohesión social**, donde la organización comunitaria, las asambleas ejidales, los usos y costumbres y la identidad afromexicana continúan siendo elementos centrales de la vida local. Estas estructuras sociales representan un activo estratégico para la implementación futura del Plan Parcial, ya que ofrecen bases reales de participación, corresponsabilidad y gobernanza territorial.

Al mismo tiempo, el diagnóstico evidencia la persistencia de **brechas estructurales en servicios básicos e infraestructura**, particularmente en materia de agua potable, drenaje sanitario, electrificación, alumbrado público, pavimentación y mantenimiento urbano. En múltiples localidades estas carencias no son aisladas, sino acumulativas, afectando directamente la habitabilidad, la salud pública y la calidad de vida cotidiana de la población.

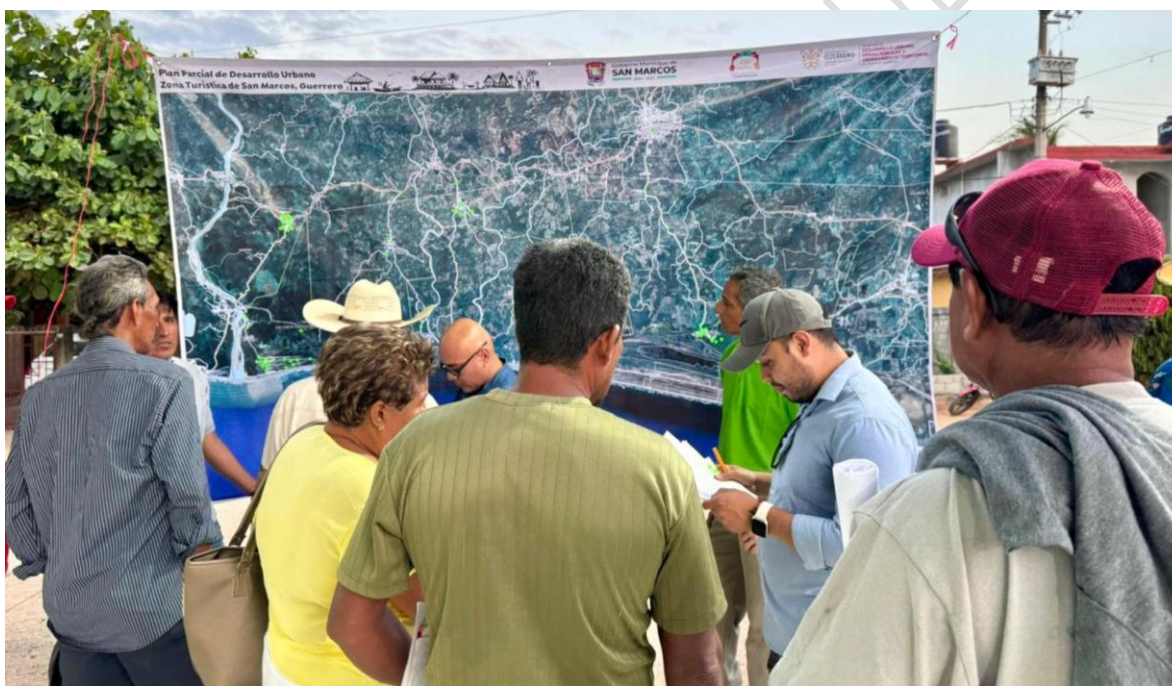


Imagen 16. Taller de diagnóstico comunitario, Monte Alto, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

En materia de movilidad, las comunidades señalaron una **conectividad territorial insuficiente**, expresada en caminos rurales deteriorados, accesos precarios, transporte público limitado y dependencia cotidiana respecto a San Marcos o Acapulco para acceder a servicios, educación, empleo y comercio especializado. Esta situación incrementa costos sociales y económicos, especialmente para estudiantes, personas adultas mayores, trabajadores y hogares de menores ingresos.

El diagnóstico también mostró déficits importantes en **equipamiento urbano y servicios sociales**, tales como centros de salud cercanos, bachilleratos, espacios deportivos, áreas recreativas y servicios administrativos de proximidad. La limitada





cobertura de estos equipamientos profundiza desigualdades entre comunidades y reduce oportunidades para la población joven.

Otro componente central es la **vulnerabilidad territorial frente a riesgos naturales**, particularmente inundaciones, lluvias intensas, huracanes y sismos. Diversas localidades reportaron afectaciones recurrentes a viviendas, caminos, infraestructura hidráulica y espacios públicos. La percepción comunitaria coincide en que el crecimiento futuro del territorio debe evitar zonas de riesgo y fortalecerse con criterios de prevención, resiliencia y adaptación climática.

Desde el punto de vista económico, la zona turística presenta una base productiva vinculada a la **agricultura, pesca, comercio local y economías familiares**, complementada por expectativas crecientes respecto al turismo. Las comunidades reconocen el potencial de playas, paisajes, cuerpos lagunares, cultura afromexicana y gastronomía regional como activos para un desarrollo económico futuro. Sin embargo, también expresan preocupación por modelos donde los beneficios se concentren externamente, se limiten accesos públicos o no mejoren las condiciones de vida local.



Imagen 17. Taller de diagnóstico comunitario, Monte Alto, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

En conjunto, el diagnóstico desde las personas muestra que la principal tensión territorial no es entre desarrollo y conservación, sino entre un **alto potencial estratégico del territorio** y la persistencia de **rezagos sociales, infraestructura insuficiente y limitada integración económica local**. Esto significa que el reto del Plan Parcial no consiste únicamente en regular nuevos proyectos turísticos, sino en utilizar el ordenamiento territorial como herramienta para cerrar brechas históricas, elevar la calidad de vida y fortalecer comunidades existentes.

De esta manera, la información recabada confirma que el futuro de la Zona Turística de San Marcos deberá construirse bajo un modelo que combine **crecimiento ordenado**,

inclusión social, protección ambiental, reducción del riesgo y beneficios tangibles para las comunidades locales. El territorio no puede entenderse como un espacio vacío disponible para urbanizar, sino como un sistema vivo de localidades, identidades, actividades productivas y relaciones sociales que deben constituir la base del desarrollo futuro.

Tabla 5. Agenda urbana territorial de la Zona Turística de San Marcos.

Tema	Problemática identificada	Ejemplos territoriales señalados en talleres	Implicaciones para el Plan Parcial
Servicios básicos	Cobertura insuficiente y deterioro de infraestructura de agua potable, ausencia de drenaje sanitario y redes eléctricas con deficiencias técnicas.	Falta de agua potable o redes deterioradas en Monte Alto, Tecomate Pesquería y El Coacoyul ; uso de pozos artesanales en varias localidades; ausencia total de drenaje sanitario; problemas de voltaje por conexiones largas en San José de Guatemala .	Priorizar proyectos de rehabilitación y ampliación de redes de agua potable, drenaje y electrificación , así como sistemas de tratamiento de aguas residuales y modernización de infraestructura básica.
Infraestructura vial y conectividad	Pavimentación limitada a calles principales y caminos rurales en mal estado, con problemas de accesibilidad en temporada de lluvias.	Necesidad de pavimentación de calles en Tejoruco, Monte Alto y El Coacoyul ; dificultades de acceso en caminos rurales hacia zonas productivas y localidades costeras.	Definir una estrategia de mejoramiento de vialidades locales y caminos rurales , priorizando accesos a centros de población, zonas productivas y equipamientos comunitarios.
Movilidad y transporte	Transporte público irregular, horarios limitados y costos elevados en algunos trayectos.	Transporte hasta las 3-6 pm en localidades como Tecomate Pesquería y El Coacoyul ; costos elevados para trasladarse a San Marcos .	Impulsar estrategias de mejora de conectividad regional y fortalecimiento del transporte público rural , articuladas con la red vial principal.
Equipamiento urbano y servicios sociales	Déficit de centros de salud, espacios públicos, áreas recreativas e infraestructura deportiva.	Falta de centros de salud en El Coacoyul ; necesidad de canchas deportivas y espacios recreativos en varias localidades; infraestructura comunitaria dañada por huracanes.	Integrar una estrategia de fortalecimiento del equipamiento comunitario , priorizando salud, educación, espacios públicos y recreación.
Riesgos naturales y vulnerabilidad	Exposición a inundaciones, huracanes y sismos, especialmente en zonas cercanas a lagunas, arroyos o zonas bajas.	Inundaciones en Tecomate Pesquería y San José de Guatemala ; afectaciones a infraestructura por huracanes recientes; zonas bajas susceptibles a inundación en varias localidades.	Incorporar criterios de gestión integral del riesgo y adaptación al cambio climático , orientando el crecimiento urbano hacia zonas seguras y fortaleciendo medidas de prevención.
Actividades económicas locales	Economías locales basadas principalmente en pesca, agricultura, apicultura y comercio de pequeña escala.	Actividades pesqueras en Tecomate Pesquería ; producción agrícola y apícola en El Coacoyul ; comercio local y actividades vinculadas al territorio rural.	Fortalecer estrategias de desarrollo económico local , apoyando cadenas productivas rurales y actividades vinculadas al territorio.
Potencial turístico	Existencia de recursos naturales con potencial para turismo comunitario y de naturaleza.	Propuestas de turismo comunitario en Medanitos Perros de Agua ; rehabilitación de aguas termales en El Coacoyul ; desarrollo turístico vinculado a lagunas y playas.	Promover proyectos de turismo comunitario sustentable , articulados con la conservación ambiental y la generación de beneficios para las comunidades locales.





Identidad cultural y organización comunitaria	Fuerte identidad afromexicana y presencia de formas tradicionales de organización comunitaria.	Reconocimiento colectivo como comunidades afromexicanas en todas las localidades participantes; relevancia de asambleas ejidales y autoridades comunitarias.	Incorporar un enfoque de planeación territorial culturalmente pertinente , reconociendo la identidad afromexicana y las formas comunitarias de organización.
Planeación territorial y participación	Desconocimiento generalizado del instrumento de planeación vigente y ausencia de participación comunitaria en su elaboración.	En todos los talleres se preguntó sobre el conocimiento del plan vigente y ningún participante manifestó conocerlo .	Fortalecer mecanismos de participación comunitaria y gobernanza territorial , asegurando que el plan sea conocido, apropiado y utilizado por las comunidades.



Imagen 18. Taller de diagnóstico comunitario, Monte Alto, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Agenda comunitaria preliminar de proyectos

A partir de los ejercicios de cartografía participativa realizados durante los talleres comunitarios, se identificó una **agenda preliminar de proyectos y acciones prioritarias para mejorar las condiciones de habitabilidad, conectividad y desarrollo económico del territorio**.

Las propuestas surgieron directamente de las comunidades mediante el ejercicio denominado **“Mapa de la gente”**, en el que los participantes localizaron espacialmente las problemáticas y las posibles soluciones en mapas de gran formato.

Entre los proyectos más recurrentes destacan los relacionados con **infraestructura básica**, particularmente:

- la rehabilitación y ampliación de sistemas de agua potable, señalada en localidades como **Monte Alto, Tecomate Pesquería y El Coacoyul**, donde se

reportaron problemas de funcionamiento de bombas, redes azolvadas y falta de abasto en zonas periféricas;

- la construcción de **redes de drenaje sanitario y plantas de tratamiento**, una demanda presente en prácticamente todas las localidades participantes, debido a la ausencia total de este servicio en el territorio;
- la ampliación y modernización de la **infraestructura eléctrica y del alumbrado público**, especialmente en las zonas periféricas de las localidades.

En materia de **infraestructura vial**, las comunidades señalaron como prioritarios diversos proyectos de pavimentación de calles y mejoramiento de caminos de acceso. Entre los casos mencionados destacan:

- la pavimentación del acceso a **Medanitos Perros de Agua**, donde el camino se vuelve intransitable durante la temporada de lluvias;
- la pavimentación de calles hacia centros educativos en **Tejoruco** y **Monte Alto**;
- el mejoramiento del acceso a **Tecomate Pesquería**, particularmente en la zona de comedores y actividades turísticas.



Imagen 19. Taller de diagnóstico comunitario, Llano de la Puerta, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

También se identificaron propuestas vinculadas con el **desarrollo económico local y el turismo comunitario**. En varias localidades se mencionaron iniciativas como:

- proyectos de **ecoturismo en Medanitos Perros de Agua**, vinculados con la laguna, los manglares y el acceso a playa;





- la **rehabilitación de las aguas termales en El Coacoyul**, como posible detonante de turismo local;
- el mejoramiento del muelle y de la imagen urbana en **Tecomate Pesquería** para fortalecer las actividades turísticas y pesqueras.

Asimismo, se plantearon diversos proyectos relacionados con el **equipamiento comunitario**, entre los que destacan:

- la creación o rehabilitación de **canchas deportivas y espacios públicos** en varias localidades;
- la mejora de **infraestructura educativa**, particularmente en planteles afectados por fenómenos meteorológicos recientes;
- la ampliación o mejora de **centros de salud comunitarios**, debido a la limitada cobertura de servicios médicos en el territorio.

Finalmente, durante los talleres también surgieron propuestas orientadas al **fortalecimiento de las capacidades locales**, como programas de capacitación en actividades turísticas, mantenimiento de embarcaciones pesqueras, construcción y oficios vinculados con el desarrollo económico del territorio.

En conjunto, estas propuestas reflejan **una agenda territorial construida desde las comunidades**, orientada principalmente a mejorar las condiciones de infraestructura básica, fortalecer las actividades económicas locales y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales del territorio.



Imagen 20. Taller de diagnóstico comunitario, Monte Alto, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Subsistema natural

El subsistema natural de la Zona Turística de San Marcos constituye la **base ecológica, paisajística y funcional del territorio**, así como uno de los principales activos estratégicos para su desarrollo futuro. Lejos de representar únicamente un conjunto de recursos naturales aislados, este subsistema integra sistemas costeros, cuerpos de agua, humedales, manglares, dunas, selvas secas, corredores riparios, áreas agroproductivas y procesos climáticos que, en conjunto, sostienen servicios ambientales esenciales para la población local y para la viabilidad de un modelo turístico competitivo y sostenible.

La configuración natural del área de estudio presenta una combinación particularmente valiosa dentro del litoral guerrerense: **35 kilómetros de costa sobre el Océano Pacífico**, playas de baja transformación urbana, la **Laguna de Tecomate** como cuerpo lagunar de escala regional, desembocaduras fluviales, zonas de médanos costeros, extensiones de manglar y humedales, así como remanentes relevantes de **selva baja caducifolia** en la porción continental. Esta diversidad de ambientes genera paisajes de alto valor escénico, hábitats para fauna silvestre y oportunidades singulares para actividades turísticas vinculadas con naturaleza, recreación, pesca, observación de fauna y turismo de experiencia.



Imagen 21. Playa El Dorado y Manglares de Tecomate, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.





Desde el punto de vista funcional, el subsistema natural regula procesos indispensables para el territorio: infiltración y almacenamiento de agua, amortiguamiento ante inundaciones y tormentas, captura de carbono, estabilización costera, protección de suelos, conectividad ecológica y mantenimiento de actividades productivas tradicionales como la pesca y ciertos aprovechamientos agropecuarios. De igual forma, constituye soporte directo de la identidad biocultural local, al mantener relaciones históricas entre comunidades afromexicanas, paisajes costeros y formas tradicionales de uso del territorio.

Sin embargo, este capital natural enfrenta presiones crecientes derivadas de procesos históricos de cambio de uso del suelo, expansión agropecuaria extensiva, incendios recurrentes, manejo inadecuado de residuos, ausencia de saneamiento, ocupación de zonas inundables y expectativas de crecimiento turístico sin reglas territoriales suficientemente actualizadas. A ello se suma la exposición estructural del territorio a huracanes, lluvias extremas, sequías estacionales y sismicidad regional, factores que obligan a incorporar una visión de resiliencia y adaptación climática en la planeación futura.

En este contexto, el análisis del subsistema natural no tiene un enfoque restrictivo, sino estratégico. El propósito del Plan Parcial es reconocer que la competitividad turística de San Marcos dependerá, en gran medida, de **conservar y poner en valor sus atributos ambientales**, orientando el crecimiento urbano y turístico hacia esquemas compatibles con la capacidad del territorio, la seguridad de la población y la permanencia de los ecosistemas que le otorgan identidad y diferenciación regional.

Los apartados siguientes desarrollan los principales componentes de este subsistema, analizando la estructura ambiental del territorio, sus ecosistemas estratégicos, cobertura actual, dinámicas de transformación y condicionantes para impulsar un desarrollo turístico ordenado, sostenible y territorialmente inteligente.

Medio natural como activo estratégico para el desarrollo turístico

El medio natural de la Zona Turística de San Marcos representa uno de los **principales factores de competitividad territorial** para impulsar un modelo de desarrollo turístico diferenciado, sostenible y con capacidad de generar beneficios de largo plazo. A diferencia de otros destinos costeros altamente urbanizados o ambientalmente degradados, San Marcos conserva amplios segmentos de litoral con baja transformación, sistemas lagunares funcionales, humedales, manglares, playas abiertas, dunas costeras, paisajes rurales y comunidades con fuerte identidad cultural, elementos que en conjunto conforman una oferta territorial singular dentro del Pacífico mexicano.

Esta condición otorga al territorio una ventaja comparativa relevante frente a modelos turísticos convencionales basados exclusivamente en urbanización intensiva de playa. En el caso de San Marcos, el potencial no radica únicamente en la franja costera, sino en la **integración entre naturaleza, paisaje, agua, biodiversidad y patrimonio biocultural**, lo que permite proyectar productos turísticos más diversificados, resilientes y acordes con tendencias contemporáneas de mercado. Entre ellos destacan el turismo de naturaleza, ecoturismo, turismo de playa de baja densidad, turismo gastronómico, observación de fauna, turismo cultural afromexicano, actividades náuticas de bajo impacto y experiencias rurales vinculadas con producción local.

El sistema natural del territorio aporta además servicios indispensables para la viabilidad del desarrollo turístico. Los humedales, manglares y cuerpos de agua contribuyen a la regulación hídrica y amortiguamiento ante tormentas; las dunas y barras arenosas ayudan a la estabilidad costera; la cobertura vegetal interior mejora el paisaje y reduce procesos erosivos; mientras que la biodiversidad y los ecosistemas conservados incrementan el valor escénico y recreativo del destino. En términos económicos, esto significa que una parte sustantiva del atractivo turístico futuro depende directamente de la **calidad ambiental del territorio**.

Entre los activos más relevantes destacan la **Laguna de Tecomate**, uno de los cuerpos lagunares más importantes de la Costa Chica; la **Barra de Santa Rosa** como paisaje costero emblemático; las playas de **El Dorado, San José de Guatemala y Medanitos Perros de Agua**; las desembocaduras del **Río Papagayo, Río El Cortés y Río La Estancia**; así como extensas áreas de manglar, tular, médanos costeros y selva baja caducifolia. Estos componentes no deben entenderse de manera aislada, sino como un sistema territorial integrado con alto potencial recreativo, ecológico y paisajístico.



Imagen 22. Desembocadura del río La Estancia, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.





Asimismo, la presencia de fauna emblemática como **tortugas marinas**, cocodrilo americano, iguanas y aves migratorias incrementa la relevancia ambiental de la zona y abre oportunidades para esquemas turísticos especializados vinculados con educación ambiental, conservación participativa y observación de vida silvestre. La anidación de especies como la **tortuga golfina**, así como la presencia de tortuga laúd, prieta y Carey, refuerza el posicionamiento potencial del territorio dentro de circuitos ecoturísticos regionales.

No obstante, el valor turístico del medio natural también implica responsabilidades de gestión. El crecimiento futuro deberá evitar reproducir modelos de ocupación desordenada que deterioren playas, bloqueen accesos públicos, rellenen humedales, afecten manglares o incrementen riesgos en zonas inundables. La pérdida de estos activos ambientales no solo tendría costos ecológicos, sino que debilitaría directamente la competitividad del destino.

En este sentido, el reto del Plan Parcial no consiste en limitar el turismo, sino en **ordenarlo inteligentemente**, orientando inversiones hacia zonas aptas, promoviendo infraestructura compatible, garantizando accesibilidad pública al litoral, fortaleciendo cadenas productivas locales y conservando los atributos naturales que hacen atractivo al territorio. San Marcos tiene la oportunidad de consolidarse como un destino emergente basado en autenticidad, paisaje y sostenibilidad, en lugar de replicar esquemas costeros ya agotados en otras regiones.

Por ello, el medio natural debe asumirse como una **infraestructura estratégica del desarrollo**, tan relevante como la red vial, los servicios urbanos o el equipamiento público. Su adecuada gestión será determinante para construir una economía turística sólida, una imagen territorial diferenciada y un modelo de crecimiento con beneficios duraderos para las comunidades locales.

Sistema costero-lagunar y cuerpos de agua estratégicos

La estructura hídrico-ambiental de la Zona Turística de San Marcos constituye uno de los componentes más relevantes del subsistema natural y uno de los principales soportes para el desarrollo territorial futuro. El área de estudio se caracteriza por la presencia de un **sistema costero-lagunar complejo**, integrado por lagunas, ríos, arroyos, humedales, canales naturales, zonas inundables estacionales y desembocaduras fluviales que articulan el territorio continental con el litoral del Océano Pacífico.

Este entramado hídrico no solo cumple funciones ecológicas esenciales, sino que configura paisajes de alto valor escénico, sostiene actividades productivas tradicionales, regula procesos hidrológicos y representa una oportunidad estratégica para consolidar productos turísticos vinculados con naturaleza, recreación, pesca y observación ambiental. En términos territoriales, el agua es uno de los principales elementos estructuradores de San Marcos.

Laguna de Tecomate: activo regional estratégico

El componente más sobresaliente del sistema hídrico es la **Laguna de Tecomate**, ubicada en la porción oriental del área de estudio. Se trata de uno de los cuerpos lagunares más importantes de la Costa Chica guerrerense, con relevancia ecológica, paisajística y productiva para diversas comunidades asentadas en su entorno, entre ellas **Tecomate Pesquería, Cerro Pesquería, Amazaquite** y otras localidades cercanas.

La laguna constituye un ecosistema costero somero y dinámico, sujeto a variaciones estacionales en profundidad, salinidad y extensión superficial, determinadas por el régimen de lluvias, escurrimientos continentales, evaporación y su comunicación periódica con el mar. Estudios especializados señalan que presenta procesos geomorfológicos activos, así como tendencias de azolvamiento y modificación hidrológica que requieren seguimiento técnico y manejo sustentable.

Además de su importancia ecológica, la laguna mantiene una fuerte relación económica y cultural con las comunidades locales, particularmente por su aprovechamiento pesquero y por constituir parte central del paisaje e identidad territorial de la zona.



Imagen 23. Laguna y manglares de Tecamate, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Barra de Santa Rosa y dinámica litoral

La **Barra de Santa Rosa** funciona como elemento físico clave al separar el cuerpo lagunar del mar abierto y regular la interacción entre ambos sistemas. Este cordón arenoso y litoral asociado cumple funciones ambientales relevantes: control de intercambio hídrico, protección ante oleaje, formación de hábitats costeros y mantenimiento del paisaje escénico de la franja costera.

La apertura periódica de la barra mediante medios mecánicos, utilizada para reducir niveles de inundación en localidades cercanas, evidencia la necesidad de contar con





criterios técnicos de manejo hidrológico que equilibren la seguridad de la población con la conservación de los procesos ecológicos lagunares. Cambios bruscos en salinidad, humedad y dinámica hídrica pueden afectar manglares, tulares, pesca local y estabilidad ecosistémica.

Ríos principales y corredores fluviales

El sistema hídrico regional se complementa con diversos cauces permanentes y temporales que descargan hacia el litoral o alimentan zonas húmedas costeras. Entre los más relevantes destaca el **Río Papagayo**, que define el límite occidental del polígono con Acapulco de Juárez y constituye uno de los ríos más importantes del estado de Guerrero por su extensión, caudal regional y papel histórico en la conformación de la planicie costera. Además de ser una referencia territorial mayor, su desembocadura genera ambientes estuarinos, humedales y paisajes de alto valor ecológico y escénico.

En la parte central del territorio sobresale el **Río El Cortés**, cauce que estructura una porción importante del sistema agrícola y rural del área de estudio. Su valle y márgenes concentran suelos fértiles, vegetación riparia y zonas tradicionalmente vinculadas con actividades agropecuarias, además de influir en procesos de recarga hídrica y escurrimiento superficial durante la temporada de lluvias.

Otro componente relevante es el **Río La Estancia**, cuyo trayecto contribuye a la conectividad ecológica entre la porción continental y la costa. Este cauce, junto con otros afluentes menores, mantiene corredores naturales donde persiste vegetación asociada a humedad, fauna silvestre y procesos ecológicos fundamentales para el equilibrio ambiental de la zona.

A escala local, el **Arroyo San Nicolás** posee importancia estratégica por su relación directa con la localidad de **San José de Guatemala**, donde se han documentado episodios de desbordamiento e inundación en temporadas de lluvia. De igual forma, cauces menores como **La Vainilla, El Fraile, Vista Hermosa** y numerosos escurrimientos temporales completan una red hídrica capilar que, aunque menos visible en periodos secos, resulta fundamental para el funcionamiento hidrológico del territorio.

En conjunto, estos ríos y arroyos conforman una red de **corredores fluviales y riparios** que conectan ecosistemas interiores con el litoral, favorecen la biodiversidad, regulan flujos de agua y aportan identidad paisajística al territorio de San Marcos.

Humedales, cuerpos menores y mosaico hídrico costero

Además de la Laguna de Tecomate, el territorio alberga cuerpos de agua menores y zonas húmedas estratégicas como **Charco del Indio, Laguna Las Bolsas** y diversos humedales localizados en desembocaduras, planicies bajas y depresiones costeras.

En conjunto, estos espacios conforman un **mosaico hídrico de gran valor ambiental**, asociado a manglares, tulares, pastizales halófilos y zonas de alimentación o refugio para aves migratorias, reptiles y fauna acuática. También funcionan como áreas naturales de amortiguamiento ante lluvias intensas y almacenamiento temporal de agua.



Mapa 4. Ríos y cuerpos de agua en la Zona Turística de San Marcos.
Fuente: Landscape Planning a partir de INEGI, 2021.

Valor turístico y territorial del agua

El sistema costero-lagunar de San Marcos representa una oportunidad extraordinaria para consolidar un modelo turístico distinto al de los destinos costeros convencionales. Mientras otras zonas compiten únicamente por playa y urbanización frente al mar, San Marcos puede ofrecer una experiencia más diversa basada en **paisaje natural, cuerpos de agua, biodiversidad y contacto auténtico con el territorio**.

La Laguna de Tecomate, la Barra de Santa Rosa, las desembocaduras fluviales y los humedales costeros permiten desarrollar actividades de bajo impacto como recorridos escénicos, navegación recreativa controlada, observación de aves migratorias, fotografía de naturaleza, senderismo interpretativo y experiencias vinculadas con la pesca tradicional. Asimismo, el vínculo entre agua, gastronomía local y cultura comunitaria abre oportunidades para productos turísticos integrales donde el visitante no solo consume paisaje, sino también identidad territorial.

Los ríos y cuerpos de agua interiores también pueden articular rutas eco-turísticas y comunitarias asociadas con paisajes rurales, zonas productivas tradicionales y puntos de observación natural. Esto permitiría diversificar la oferta turística más allá de la estacionalidad de playa y distribuir beneficios en distintas localidades del polígono.





En términos de posicionamiento regional, el agua puede convertirse en el principal diferenciador de San Marcos: un destino donde litoral, laguna, humedales y cultura local conviven en un mismo sistema territorial aún poco transformado.



Imagen 24. Médano en Medanitos Perros de Agua, San Marcos.

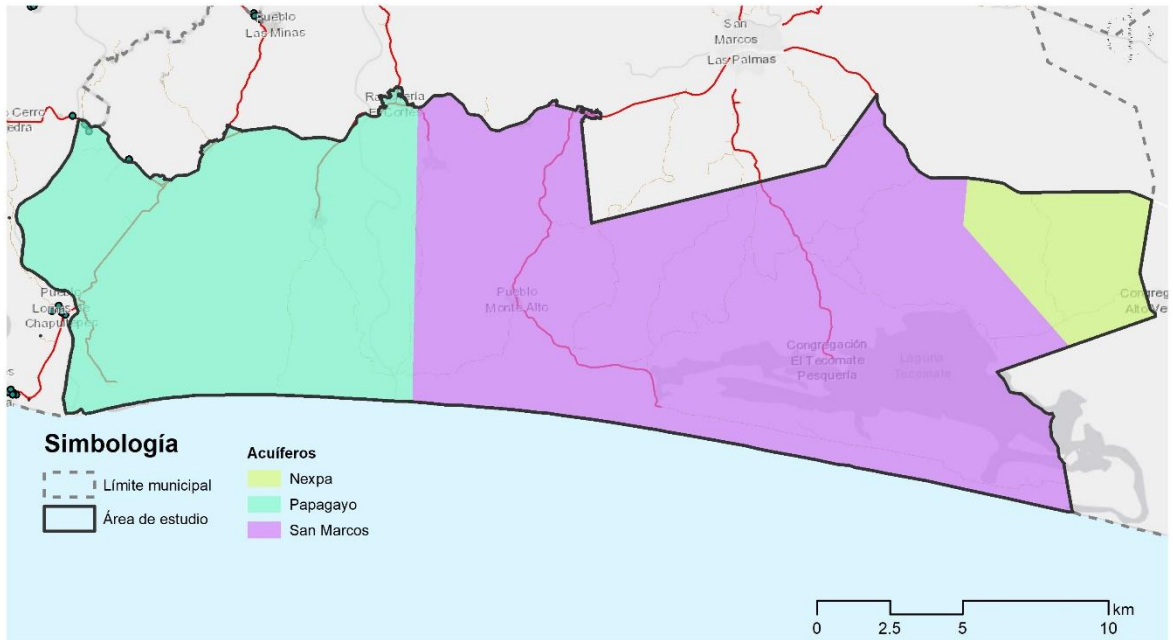
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Retos de manejo y sostenibilidad

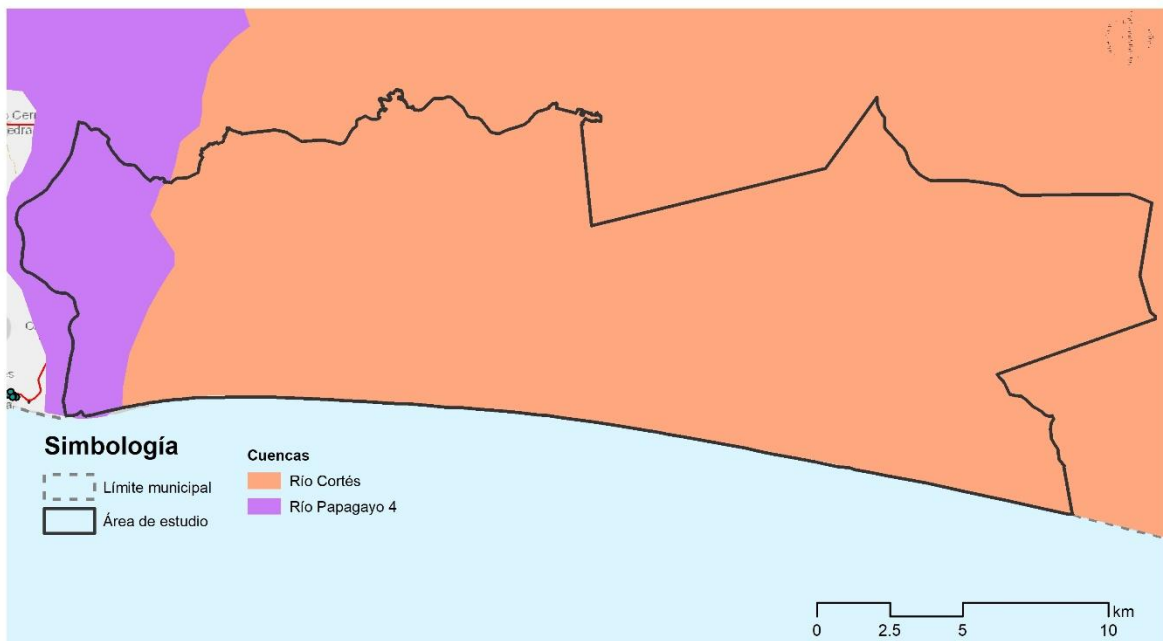
Pese a su alto valor estratégico, este sistema enfrenta presiones ambientales y territoriales que requieren atención preventiva. Entre ellas destacan el **azolvamiento progresivo de la Laguna de Tecomate**, cambios hidrológicos derivados de modificaciones históricas en aportes de agua dulce, aperturas mecánicas de la barra sin instrumentos técnicos integrales, ocupación de zonas inundables y ausencia de infraestructura suficiente de saneamiento en varias localidades cercanas.

A ello se suma el manejo deficiente de residuos sólidos, presencia de puntos negros en caminos o cauces menores, incendios recurrentes en zonas adyacentes y la posible presión futura sobre márgenes lagunares, humedales y frentes costeros si el crecimiento turístico ocurre sin reglas claras.

El principal riesgo no es la existencia del desarrollo turístico en sí mismo, sino que éste se reproduzca mediante esquemas improvisados, fragmentados o desconectados de la dinámica natural del territorio. Si ello ocurriera, se comprometerían tanto la funcionalidad ecológica como el atractivo turístico del sistema hídrico.



Mapa 5. Acuíferos.
Fuente: Landscape Planning S.C.



Mapa 6. Cuencas.
Fuente: Landscape Planning S.C.





Ecosistemas terrestres, selva baja caducifolia y paisaje interior

Más allá de la franja costera y del sistema lagunar, la Zona Turística de San Marcos posee un amplio territorio continental donde se desarrollan **ecosistemas terrestres de gran relevancia ecológica, paisajística y productiva**, los cuales complementan el valor turístico integral del polígono y cumplen funciones estratégicas para la estabilidad ambiental de la región.

Estos ambientes interiores están conformados principalmente por **remanentes de selva baja caducifolia**, vegetación secundaria en distintos grados de regeneración, corredores riparios asociados a ríos y arroyos, áreas agropecuarias tradicionales y zonas de pastizal inducido o agostadero. En conjunto, conforman un mosaico territorial que refleja la interacción histórica entre procesos naturales y actividades humanas propias de la Costa Chica guerrerense.

Lejos de ser áreas sin valor frente al litoral, estos paisajes interiores constituyen parte esencial del atractivo territorial de San Marcos, ya que proveen fondos escénicos, conectividad ecológica, identidad rural y oportunidades para diversificar la oferta turística más allá del turismo estrictamente de playa.

Selva baja caducifolia: ecosistema característico regional

El ecosistema natural dominante en las porciones no inundables y de relieve ligeramente ondulado corresponde a la **selva baja caducifolia**, una de las formaciones vegetales más representativas del Pacífico mexicano. Se caracteriza por especies arbóreas que pierden sus hojas durante la temporada seca como mecanismo de adaptación a la estacionalidad climática, generando cambios paisajísticos marcados entre la época de lluvias y el periodo de estiaje.

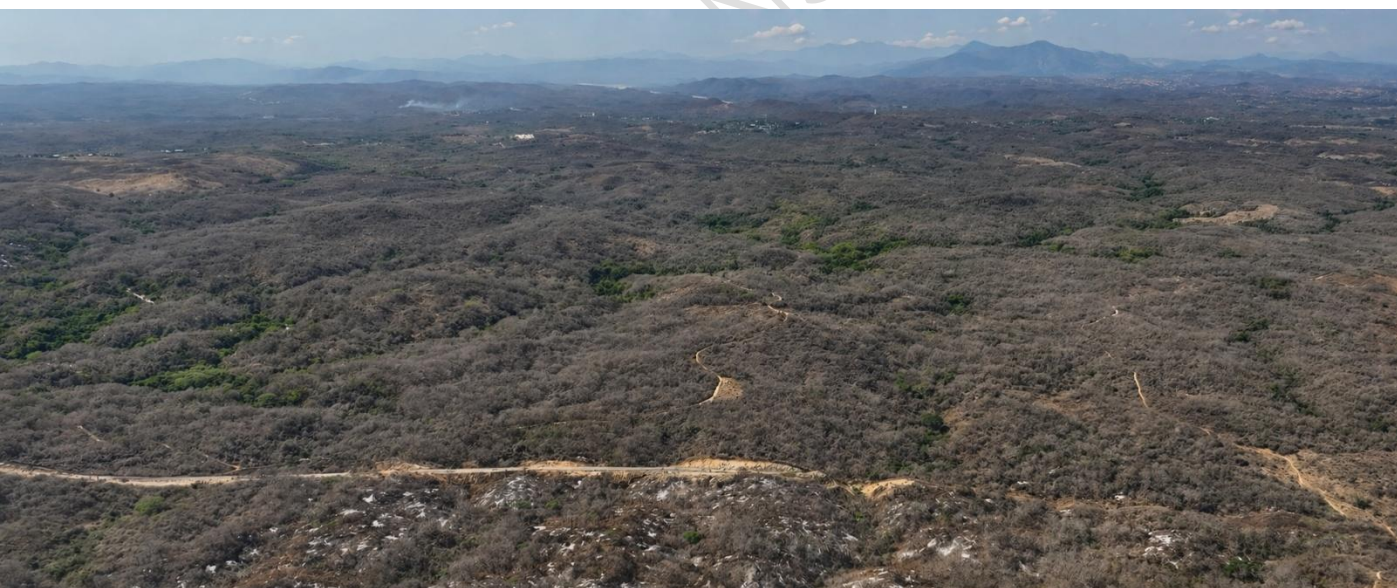


Imagen 25. Selva Baja Caducifolia, límites entre ejidos de San José Guatemala y Llano de la Puerta, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Dentro del área de estudio, los remanentes mejor conservados se localizan principalmente en sectores continentales de los ejidos de **San José de Guatemala, Barrera, Llano de la Puerta, Monte Alto** y otras porciones interiores alejadas de las zonas agrícolas más intensivas.

Entre las especies vegetales registradas para este tipo de ambiente destacan **parota (Enterolobium cyclocarpum), guaje blanco, cuaulote, cacahuananche, habillo, apánico, limoncillo, cubata, sasanil, carnizuelo y trementinillo**, entre otras especies propias de selvas secas tropicales. Estas asociaciones vegetales aportan diversidad biológica, sombra, regulación microclimática y valor escénico al paisaje regional.

Además de su importancia ecológica, la selva baja caducifolia representa una reserva estratégica para actividades de educación ambiental, senderismo interpretativo, observación de flora y fauna, así como turismo rural vinculado con experiencias de naturaleza.

Corredores riparios y vegetación asociada al agua

A lo largo de los principales ríos, arroyos y escurrimientos temporales se desarrollan **corredores riparios** con vegetación más densa y mayor humedad relativa, particularmente en torno al **Río Papagayo, Río El Cortés, Río La Estancia, Arroyo San Nicolás** y otros cauces secundarios. Estas franjas vegetadas cumplen funciones críticas como:

- protección natural de márgenes;
- infiltración y retención de humedad;
- conectividad ecológica entre ecosistemas;
- refugio para fauna silvestre;
- regulación térmica local;
- reducción de erosión hídrica.





Desde el punto de vista paisajístico, los corredores riparios introducen contraste y diversidad visual dentro del territorio, al funcionar como ejes verdes naturales entre planicies agrícolas y zonas abiertas.



Imagen 26. Río El Cortes, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Agroecosistemas y paisaje rural productivo

Una porción considerable del polígono está ocupada por **agricultura de temporal y áreas pecuarias**, las cuales forman parte de la economía histórica del municipio y de la imagen territorial cotidiana de San Marcos.

Los principales cultivos identificados en la zona son **maíz, frijol, coco, mango y limón**, además de superficies destinadas a **ganado bovino** en potreros de agostadero. Estas actividades no solo tienen relevancia económica, sino que configuran un paisaje rural activo, con parcelas, huertas, caminos productivos y formas tradicionales de ocupación del suelo.

En muchos destinos turísticos, los paisajes agrícolas tienden a desaparecer por urbanización acelerada. En San Marcos, por el contrario, existe la oportunidad de integrar

esta matriz productiva como parte del atractivo territorial mediante rutas gastronómicas, turismo rural, mercados locales, agroturismo y consumo de productos regionales.

Biodiversidad terrestre y fauna asociada

Los ecosistemas interiores de la Zona Turística de San Marcos brindan hábitat a una **alta diversidad de fauna silvestre característica de la franja costera del Pacífico sur mexicano**, particularmente de ambientes de **selva baja caducifolia, matorrales tropicales, corredores riparios, zonas agrícolas arboladas y humedales asociados**. Esta diversidad biológica constituye un componente estratégico del patrimonio natural del territorio y refuerza su potencial para actividades de conservación, educación ambiental y turismo de naturaleza.

Entre los reptiles más representativos se encuentran la **iguana verde (*Iguana iguana*)**, la **iguana negra o garrobo (*Ctenosaura pectinata*)**, lagartijas de distintos géneros, serpientes no venenosas y especies de importancia ecológica vinculadas con áreas cálidas y cobertura vegetal densa. En zonas húmedas y cuerpos de agua destaca además la presencia potencial del **cocodrilo americano (*Crocodylus acutus*)**, especialmente en lagunas, esteros y canales costeros.

En cuanto a aves terrestres, la selva baja caducifolia y el mosaico rural-productivo ofrecen refugio y sitios de alimentación para numerosas especies residentes como **chachalacas, urracas, carpinteros, palomas, pericos, colibríes, calandrias, zanates, halcones pequeños y búhos**, además de aves canoras asociadas a vegetación secundaria y áreas arboladas. Durante ciertas temporadas, estos ecosistemas también reciben aves migratorias que utilizan el corredor costero del Pacífico como ruta de desplazamiento estacional.

Los mamíferos medianos y pequeños también forman parte de la biodiversidad regional. Entre las especies que potencialmente habitan o transitan la zona se encuentran **tlacuache, armadillo, mapache, zorrillo, conejo silvestre, liebre, murciélagos nectarívoros y frugívoros**, así como diversos roedores nativos que cumplen funciones ecológicas importantes en dispersión de semillas y cadenas tróficas. En sectores mejor conservados no se descarta la presencia ocasional de **venado cola blanca** y otros mamíferos de movilidad amplia.

La fauna de insectos y polinizadores es igualmente relevante. Abejas nativas, mariposas, escarabajos, avispas y otros organismos asociados a floraciones estacionales de la selva seca contribuyen a procesos fundamentales como polinización, regeneración vegetal y equilibrio ecológico, además de sostener actividades agroproductivas cercanas.

Uno de los aspectos más valiosos del territorio es la **conectividad ecológica entre ecosistemas terrestres y costeros**. La continuidad entre selva baja caducifolia, corredores riparios, humedales, lagunas, manglares y litoral permite el desplazamiento de fauna, intercambio genético y complementariedad de hábitats. Muchas especies utilizan distintos ambientes según la época del año, disponibilidad de alimento o ciclos reproductivos, por lo que la integridad territorial del sistema resulta clave para mantener su biodiversidad.

Esta riqueza biológica no solo posee valor ecológico, sino también **valor paisajístico, educativo y turístico**. La observación de aves, interpretación de naturaleza, recorridos comunitarios, fotografía de fauna y experiencias de turismo ambiental pueden





convertirse en productos diferenciados para San Marcos, especialmente frente a destinos donde la urbanización ha reducido la presencia de vida silvestre.

No obstante, la biodiversidad enfrenta presiones asociadas con incendios recurrentes, fragmentación de hábitat, expansión ganadera extensiva, cacería ocasional, residuos sólidos, perturbación de cauces y posibles cambios de uso del suelo no regulados. Si estos procesos se intensifican, podrían reducir la capacidad ecológica del territorio y disminuir uno de sus principales atributos competitivos.

En este contexto, el Plan Parcial deberá reconocer a la biodiversidad como parte del **capital natural estratégico de San Marcos**, incorporando medidas para conservar corredores ecológicos, proteger zonas húmedas y remanentes de selva, ordenar el crecimiento turístico y promover esquemas de aprovechamiento sustentable vinculados con turismo de naturaleza, educación ambiental y participación comunitaria.

Valor turístico del paisaje interior

El paisaje interior de San Marcos permite ampliar el concepto de destino turístico más allá de la playa. La combinación de colinas suaves, vegetación tropical estacional, caminos rurales, ríos, comunidades tradicionales y producción agrícola genera escenarios atractivos para visitantes interesados en experiencias auténticas, naturaleza y cultura local. Esto abre posibilidades para desarrollar:

- senderos escénicos y cicloturismo rural;
- rutas gastronómicas vinculadas con mango, coco y productos locales;
- recorridos comunitarios y culturales afroamericanos;
- turismo fotográfico de paisaje;
- observación de flora y fauna;
- experiencias agroecológicas y de vida rural.

La incorporación del paisaje interior a la oferta turística permitiría distribuir visitantes y beneficios económicos hacia más localidades, reduciendo presión sobre la franja costera.

Presiones y retos ambientales

Estos ecosistemas también enfrentan procesos de transformación relevantes. Entre ellos destacan la **expansión histórica de áreas ganaderas**, sustitución de selva por potreros, incendios recurrentes, fragmentación de cobertura vegetal, apertura de caminos sin criterios ambientales y presión futura por cambio de uso del suelo asociado al crecimiento turístico o residencial.

En algunos sectores, la pérdida gradual de vegetación natural reduce conectividad ecológica, incrementa erosión del suelo y disminuye la calidad paisajística que podría sustentar actividades turísticas de naturaleza.

Cobertura actual del territorio y estructura del paisaje

La cobertura actual del territorio en la Zona Turística de San Marcos refleja un **mosaico complejo de ecosistemas naturales, áreas productivas rurales, cuerpos de agua, asentamientos humanos e infraestructura básica**, resultado de la interacción histórica

entre procesos ambientales y formas de ocupación humana propias de la Costa Chica de Guerrero. Esta configuración territorial constituye uno de los rasgos más distintivos del área de estudio, ya que mantiene una combinación todavía funcional entre naturaleza y usos productivos, con bajos niveles relativos de urbanización intensiva en comparación con otros litorales del Pacífico mexicano.

El análisis cartográfico del uso de suelo y vegetación actual permite identificar que la mayor parte del polígono conserva una **matriz predominantemente rural-natural**, donde destacan superficies extensas de selva baja caducifolia perturbada, pastizales inducidos, agricultura de temporal, plantaciones de coco, corredores riparios, humedales y cuerpos de agua costeros. En contraste, las superficies urbanizadas o habitacionales continúan siendo reducidas y concentradas en localidades específicas.

Esta condición representa una oportunidad estratégica para orientar el crecimiento turístico de manera planificada, evitando procesos de dispersión urbana desordenada y conservando la estructura paisajística que actualmente constituye uno de los principales atractivos del territorio.

Coberturas naturales predominantes

Entre las coberturas de mayor extensión sobresale la **selva baja caducifolia perturbada**, con aproximadamente **9,638 hectáreas**, seguida por áreas de **selva baja caducifolia conservada**, con alrededor de **856 hectáreas**. En conjunto, estas superficies evidencian que el territorio aún mantiene una base importante de vegetación tropical seca, aunque con distintos grados de transformación derivados de actividades agropecuarias, incendios recurrentes y apertura histórica de terrenos.

También destacan los **pastizales inducidos**, con cerca de **1,333 hectáreas**, asociados principalmente a actividades ganaderas extensivas, así como superficies de **pastizal halófilo** vinculadas a zonas costeras y ambientes salobres. Estas coberturas forman parte del paisaje abierto de planicie litoral y transición hacia humedales.

En las zonas de mayor humedad y dinámica hídrica se identifican aproximadamente **1,295 hectáreas de manglar**, además de superficies de **humedal, tular** y corredores ribereños, lo que confirma la alta relevancia ecológica del sistema costero-lagunar de San Marcos. La presencia conjunta de estas coberturas es poco común en destinos turísticos ya consolidados y representa una ventaja comparativa sustancial.

Sistema hídrico y cuerpos de agua

Los **cuerpos de agua** representan una de las coberturas más significativas del territorio, con cerca de **2,933 hectáreas**, concentradas principalmente en la **Laguna de Tecomate**, canales lagunares, cuerpos menores y zonas inundables estacionales.

A ello se suman superficies asociadas a ríos, corredores riparios y zonas húmedas que acompañan al **Río Papagayo, Río El Cortés, Río La Estancia, Arroyo San Nicolás** y otros cauces secundarios. Esta estructura hídrica aporta identidad paisajística, biodiversidad y alto potencial para actividades recreativas y turísticas de naturaleza.

Coberturas productivas rurales

El territorio también mantiene una importante base agroproductiva. Se registran superficies de **frutales**, cultivos diversos y especialmente **plantaciones de palma de coco**, con alrededor de **1,656 hectáreas**, además de otras áreas menores de coco disperso.





Estas coberturas reflejan la permanencia de economías rurales activas y constituyen parte del paisaje cultural del municipio. Su presencia ofrece oportunidades para vincular producción local con cadenas turísticas, gastronomía regional, mercados comunitarios y experiencias de agroturismo.

Asentamientos humanos e infraestructura

Las áreas **habitacionales** ocupan una superficie relativamente reducida, cercana a **283 hectáreas**, distribuidas en las 39 localidades identificadas dentro del polígono. Esto confirma que, pese al potencial turístico del territorio, la urbanización aún es de baja intensidad y mantiene un patrón predominantemente rural de asentamientos dispersos y núcleos pequeños.

La infraestructura vial formal también es limitada. La superficie correspondiente a **vialidad pavimentada** es reducida en comparación con la extensión total del polígono, coexistiendo con una amplia red de terracerías y caminos rurales que estructuran la movilidad cotidiana y el acceso a playas, comunidades y áreas productivas.

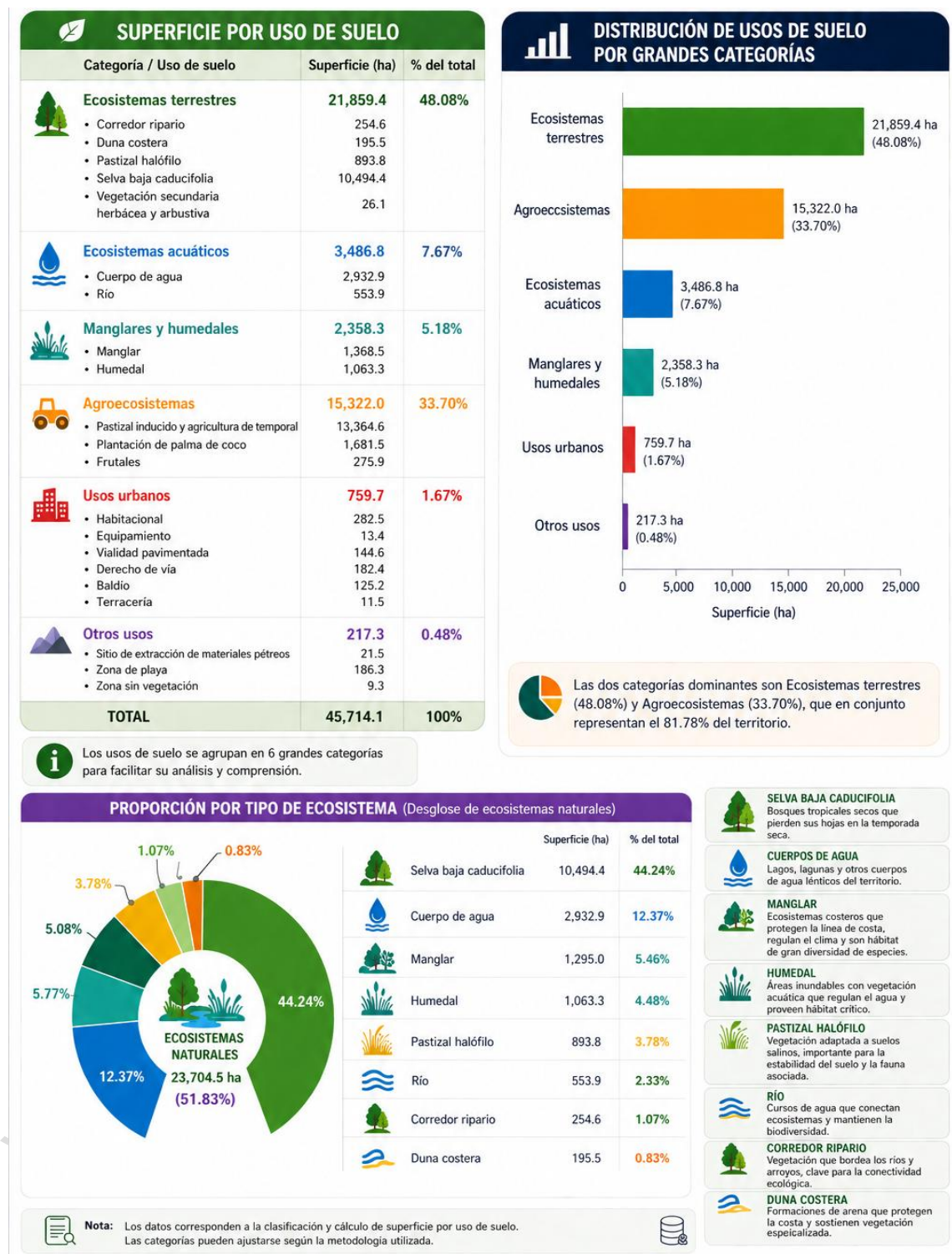


Figura 6. Superficie por tipos de uso de suelo y ecosistemas.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

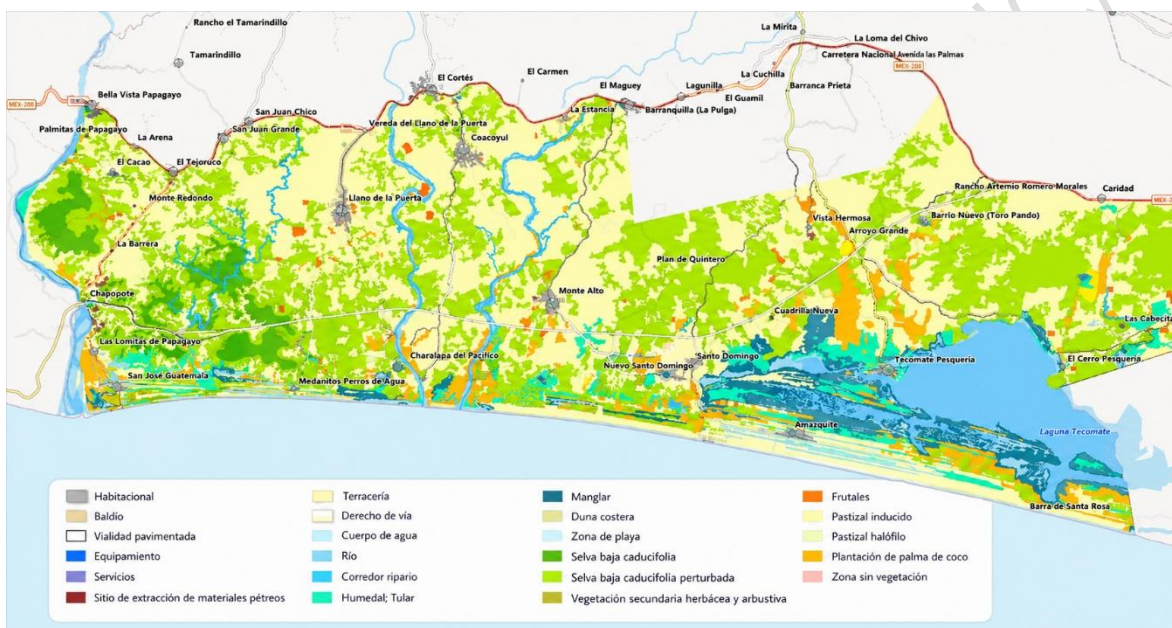




Estructura del paisaje y valor territorial

La lectura integral de coberturas muestra que San Marcos conserva una **estructura paisajística diversa y equilibrada**, donde conviven mar, laguna, barras arenosas, humedales, ríos, selva seca, zonas agrícolas y localidades tradicionales. Esta mezcla de ambientes genera una imagen territorial auténtica, muy distinta a los corredores turísticos urbanizados donde predomina la sustitución total del paisaje natural.

Precisamente esta diversidad es uno de los mayores activos del municipio. El visitante potencial puede encontrar en un mismo territorio playas abiertas, cuerpos lagunares, vegetación tropical, vida silvestre, gastronomía pesquera y comunidades con identidad cultural propia.



Mapa 7. Cobertura actual de uso de suelo y vegetación
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Tendencias y presiones observadas

Aunque la cobertura actual sigue siendo favorable, se observan señales de presión territorial asociadas con fragmentación de vegetación natural, expansión ganadera, incendios, ocupación de zonas bajas, crecimiento lineal en algunos asentamientos y expectativas de cambio de uso del suelo vinculadas al desarrollo turístico.

De no regularse oportunamente, estas dinámicas podrían traducirse en pérdida acelerada de paisaje natural, deterioro hídrico y urbanización dispersa de alto costo público.

Transformación ambiental y presiones actuales del territorio

La Zona Turística de San Marcos conserva todavía una estructura territorial con amplios componentes naturales y rurales funcionales; sin embargo, el análisis ambiental muestra que este equilibrio ha comenzado a modificarse gradualmente por procesos históricos y recientes de transformación del suelo, aprovechamiento intensivo de recursos y crecimiento territorial sin criterios integrales de sustentabilidad.

Si bien el nivel de alteración acumulada es menor al observado en otros corredores costeros del Pacífico mexicano, existen **señales claras de presión ambiental** que justifican la necesidad de ordenar anticipadamente el desarrollo futuro. Precisamente una de las principales fortalezas de San Marcos es que aún se encuentra en una etapa donde resulta posible planificar antes de consolidar impactos irreversibles.

Cambio de cobertura vegetal y transformación del paisaje rural

Uno de los procesos más notorios ha sido la sustitución progresiva de superficies originales de **selva baja caducifolia** por áreas de uso agropecuario, particularmente potreros para ganadería extensiva, agricultura de temporal y superficies abiertas con vegetación secundaria.

Aunque estas actividades forman parte de la economía tradicional del municipio, en algunos sectores han generado fragmentación del hábitat, reducción de cobertura arbórea, compactación de suelos y pérdida parcial de conectividad ecológica entre remanentes naturales.

La expansión histórica del agostadero bovino ha sido especialmente relevante en planicies interiores y zonas de transición hacia la costa, modificando paisajes originalmente más arbolados y disminuyendo la capacidad natural de infiltración y regulación climática local.

A ello se suman prácticas de roza, quema y apertura de terrenos que, sin manejo adecuado, incrementan procesos erosivos y favorecen la simplificación ecológica del territorio.

Incendios recurrentes y degradación ecológica

Durante los recorridos de campo y análisis local se identificó que los **incendios recurrentes** representan una presión significativa sobre la cobertura vegetal, especialmente en temporada seca. Estos eventos afectan remanentes de selva baja caducifolia, vegetación secundaria, pastizales y zonas de interfaz rural-natural.

Además de la pérdida inmediata de vegetación, los incendios repetitivos reducen capacidad de regeneración natural, favorecen especies oportunistas, incrementan erosión del suelo y deterioran la calidad paisajística del territorio. En áreas cercanas a caminos o asentamientos también pueden asociarse a quemas no controladas, manejo agropecuario o descuidos humanos.

En un contexto de cambio climático y temporadas secas más intensas, esta presión puede incrementarse si no se establecen estrategias preventivas y manejo territorial adecuado.

Presiones sobre humedales, manglares y sistema hídrico

El sistema costero-lagunar de San Marcos mantiene aún alta funcionalidad ecológica, pero enfrenta presiones asociadas con cambios hidrológicos, ocupación humana localizada y manejo insuficiente de infraestructura ambiental.

En la **Laguna de Tecomate** se han documentado procesos de azolvamiento y modificaciones en la dinámica hídrica derivados de cambios históricos en escurrimientos, sedimentación natural y apertura mecánica periódica de la barra costera para disminuir niveles de inundación. Si bien estas acciones responden a necesidades legítimas de





protección comunitaria, también pueden generar variaciones bruscas en salinidad, humedad y condiciones ecológicas que afectan manglares, tulares, pesca local y fauna asociada.

Asimismo, en algunos sectores costeros existen ocupaciones dispersas en zonas bajas, áreas temporalmente inundables o cercanas a humedales, lo que incrementa vulnerabilidad y presiona ecosistemas sensibles. Aunque los rellenos extensivos aún no son generalizados, existe riesgo de que estas prácticas aumenten ante futuras expectativas inmobiliarias o turísticas.

Saneamiento insuficiente y riesgos ambientales locales

Una de las problemáticas más relevantes identificadas en el territorio es la **ausencia generalizada de sistemas formales de drenaje sanitario y tratamiento de aguas residuales**. La mayoría de las localidades utilizan fosas sépticas o sistemas rudimentarios de disposición, en muchos casos contruidos sin especificaciones técnicas adecuadas.

En comunidades donde el abastecimiento de agua depende de pozos someros o artesanales, la proximidad entre fosas y fuentes de extracción genera riesgos potenciales de contaminación del subsuelo y afectaciones sanitarias. Esta situación es especialmente sensible en localidades pequeñas donde no existen redes públicas ni esquemas comunitarios de saneamiento.

De mantenerse sin atención, el crecimiento poblacional o turístico podría agravar esta presión sobre acuíferos locales, cuerpos de agua y condiciones de salud pública.

Residuos sólidos y deterioro del entorno

En varias localidades pequeñas el servicio de recolección de residuos es limitado, esporádico o insuficiente. Como resultado, se han identificado **puntos negros de basura** en caminos rurales, barrancas menores, márgenes de cauces o áreas periféricas, además de prácticas de quema a cielo abierto.

Estas condiciones generan impactos visuales, contaminación del suelo, riesgo de incendios y deterioro de la imagen territorial, aspecto particularmente relevante para una zona con vocación turística emergente.

La adecuada gestión de residuos no debe verse únicamente como un servicio urbano, sino como componente esencial de competitividad turística y salud ambiental.

Presión futura por desarrollo turístico no regulado

Actualmente San Marcos no presenta los niveles de urbanización intensiva observados en otros destinos costeros; sin embargo, precisamente por conservar playas atractivas, cuerpos de agua y baja transformación, existe interés creciente sobre distintas porciones del litoral.

Sin un marco claro de desarrollo urbano con un enfoque sostenible, esta presión futura podría traducirse en ocupación de dunas y frentes costeros frágiles, bloqueo de accesos públicos a playa, urbanización dispersa de alto costo público, relleno de humedales o zonas inundables, pérdida de paisaje natural, conflictos sociales por uso del suelo y beneficios económicos concentrados sin integración local.

El principal riesgo para San Marcos no es el turismo en sí mismo, sino un turismo desarrollado sin visión territorial, sin infraestructura suficiente y sin respeto a los activos naturales que sostienen su atractivo.

En conjunto, las presiones actuales muestran que San Marcos se encuentra en una **fase temprana de transición territorial**. El paisaje aún conserva alta calidad ambiental relativa, pero comienzan a manifestarse dinámicas que, de no conducirse adecuadamente, podrían replicar patrones de deterioro presentes en otros corredores costeros.

La coexistencia entre patrimonio natural, comunidades rurales activas y creciente interés turístico genera un escenario dual: por un lado, importantes oportunidades de desarrollo; por otro, riesgos reales de transformación desordenada si no se establecen criterios claros de ocupación, inversión e infraestructura.

Esta condición representa una ventana estratégica para orientar el crecimiento futuro con base en prevención, sostenibilidad y aprovechamiento inteligente del territorio, antes de que los costos ambientales, sociales y urbanos se incrementen de forma significativa.

Fragilidad ambiental y condicionantes al desarrollo

El análisis integral del subsistema natural permite identificar que la Zona Turística de San Marcos no presenta una condición homogénea de aptitud para el desarrollo urbano o turístico. Por el contrario, se trata de un territorio **altamente diverso**, donde conviven áreas con gran potencial para recibir inversión ordenada, zonas que requieren condicionamientos específicos por razones ambientales o de riesgo, y espacios cuya vocación principal debe orientarse a la conservación, restauración o uso extensivo compatible.

Esta diferenciación resulta fundamental, ya que el principal error en muchos destinos costeros ha consistido en asumir que toda la franja litoral posee la misma capacidad para urbanizarse o desarrollarse turísticamente. En San Marcos, la presencia de humedales, dunas, barras costeras, zonas inundables, corredores fluviales, remanentes de selva seca y comunidades rurales consolidadas obliga a adoptar una lectura territorial más precisa.

En consecuencia, debe considerarse la **capacidad real de cada porción del territorio para albergar determinados usos**, considerando condiciones físicas, ambientales, paisajísticas, sociales y funcionales. Bajo esta lógica, no todas las áreas de interés para turismo necesariamente son aptas para urbanización intensiva, ni todas las zonas rurales deben excluirse de actividades económicas complementarias.

Áreas de alta sensibilidad ambiental

Dentro del polígono existen espacios que concentran funciones ecológicas estratégicas y cuya transformación implicaría costos territoriales elevados. Entre ellos destacan los **manglares, humedales costeros, tulares, cuerpos lagunares, desembocaduras fluviales, barras arenosas, dunas costeras y corredores riparios** asociados a ríos y arroyos principales.

Estas áreas brindan servicios fundamentales como regulación hídrica, amortiguamiento ante tormentas, conectividad ecológica, hábitat de fauna silvestre, captura de carbono y mantenimiento del paisaje escénico que sostiene parte importante del atractivo turístico del destino.





Por su naturaleza dinámica y fragilidad física, requieren criterios estrictos de protección, restauración o aprovechamiento muy controlado, privilegiando usos de bajo impacto como conservación, investigación, senderismo interpretativo, observación de fauna o infraestructura ligera compatible.

En un **segundo nivel de sensibilidad ambiental** se ubican los remanentes de **selva baja caducifolia**, particularmente aquellos macizos que conservan continuidad vegetal, estructura ecológica funcional y menor grado de perturbación. Aunque este ecosistema presenta mayor capacidad de recuperación relativa frente a otros ambientes costeros altamente frágiles, mantiene una biodiversidad relevante, funciones de conectividad ecológica, protección de suelos, regulación microclimática y alto valor paisajístico. Por ello, los sectores mejor conservados deben considerarse estratégicos dentro del ordenamiento territorial, evitando su fragmentación innecesaria y promoviendo esquemas de aprovechamiento compatibles, restauración ecológica y turismo de naturaleza de baja intensidad.

Zonas con restricciones por riesgo o dinámica natural

Existen también sectores donde la principal limitante no es únicamente ecológica, sino funcional y de seguridad territorial. Se trata de **planicies bajas inundables, márgenes de arroyos, áreas cercanas a la Laguna de Tecomate, cauces temporales y zonas sujetas a cambios hidrológicos estacionales**.

En estos espacios, la urbanización intensiva o la ocupación permanente puede incrementar exposición a inundaciones, costos de mantenimiento, vulnerabilidad ante huracanes y conflictos posteriores por obras de mitigación.

Por ello, su desarrollo debe analizarse con criterios preventivos, priorizando usos compatibles con la dinámica natural, infraestructura adaptable, espacios abiertos o proyectos turísticos de muy baja ocupación física.

Gestión integral del riesgo

La Zona Turística de San Marcos se localiza en un territorio donde convergen condiciones naturales, ambientales y sociales que generan distintos escenarios de riesgo para la población, la infraestructura existente y los futuros procesos de desarrollo urbano y turístico. Su localización frente al Océano Pacífico, la presencia de planicies costeras, cuerpos lagunares, ríos y arroyos, la exposición a ciclones tropicales, la sismicidad regional, así como la existencia de localidades rurales con cobertura limitada de servicios e infraestructura, configuran una condición de **multiamenaza territorial** que debe ser incorporada de manera prioritaria en la planeación del territorio.

En este contexto, la gestión integral del riesgo no debe entenderse únicamente como respuesta ante emergencias o atención posterior a desastres. Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, implica **identificar peligros, reconocer vulnerabilidades, reducir exposición, fortalecer capacidades locales y orientar el crecimiento futuro hacia condiciones más seguras y resilientes**. Esto resulta particularmente relevante en San Marcos, donde el territorio aún se encuentra en una fase temprana de transformación turística y existe la oportunidad de prevenir problemas antes de que se consoliden procesos urbanos de alto riesgo.

La experiencia reciente en la costa de Guerrero ha demostrado que los impactos asociados a fenómenos extremos pueden ser severos y simultáneos. Huracanes como

Otis (2023) y **John (2024)** evidenciaron la intensidad creciente de los eventos hidrometeorológicos, mientras que la actividad sísmica regional, incluida la secuencia registrada en **San Marcos durante 2026**, confirma que el municipio también se ubica dentro de una zona tectónicamente activa. A ello se suman problemáticas territoriales como ocupación de zonas inundables, saneamiento insuficiente, incendios recurrentes, deterioro ambiental y limitada conectividad en algunas comunidades.

Bajo este panorama, el riesgo en San Marcos no depende únicamente de la ocurrencia de amenazas naturales, sino también de la forma en que el territorio ha sido ocupado, de la calidad de la infraestructura, del acceso a servicios básicos, de la capacidad institucional y de la preparación social para responder ante contingencias. En otras palabras, el desastre no lo produce solamente el fenómeno natural, sino la vulnerabilidad acumulada sobre el territorio.

Por ello, el presente Plan Parcial asume la gestión integral del riesgo como **criterio estructurante del modelo turístico-territorial**, incorporándola en la definición de usos del suelo, localización de proyectos, lineamientos urbanos, infraestructura estratégica y conservación ambiental. El objetivo no es frenar el desarrollo, sino asegurar que el crecimiento futuro ocurra bajo condiciones de seguridad, adaptabilidad climática y sostenibilidad de largo plazo.

Para efectos analíticos, los principales peligros identificados en la Zona Turística de San Marcos se agrupan en cuatro categorías: **peligros hidrometeorológicos**, asociados principalmente a ciclones, lluvias extremas e inundaciones; **peligros geológicos**, particularmente sismos y procesos vinculados a la dinámica tectónica regional; **peligros socioambientales**, relacionados con incendios, degradación ecológica y afectaciones derivadas de eventos extremos; y **peligros antrópicos y territoriales**, vinculados con patrones inadecuados de ocupación del suelo, infraestructura deficiente y procesos de crecimiento sin planeación.

El análisis de estos componentes permite establecer bases técnicas para construir un territorio más seguro, resiliente y preparado para impulsar un desarrollo turístico ordenado, competitivo y compatible con las condiciones reales de San Marcos.

Peligros hidrometeorológicos

Los peligros hidrometeorológicos constituyen la **principal fuente de riesgo territorial** para la Zona Turística de San Marcos, debido a la combinación de exposición costera directa al Océano Pacífico, presencia de planicies bajas, cuerpos lagunares, cauces fluviales y una marcada estacionalidad climática concentrada en temporada de lluvias y ciclones tropicales.

La posición geográfica del municipio dentro de la franja costera de Guerrero lo ubica en una región históricamente impactada por tormentas tropicales, huracanes, lluvias extraordinarias, vientos intensos y marejadas ciclónicas. Estos fenómenos pueden generar afectaciones simultáneas sobre localidades rurales, infraestructura básica, actividades agropecuarias, movilidad regional y ecosistemas estratégicos.

A diferencia de otros peligros de ocurrencia más localizada, los eventos hidrometeorológicos suelen producir impactos extensivos y concatenados, afectando de manera simultánea caminos, viviendas, redes eléctricas, agua potable, cultivos, pesca,





turismo y servicios públicos. Por ello, representan la amenaza más recurrente y de mayor alcance territorial para San Marcos.

Ciclones tropicales y tormentas severas

La costa de Guerrero forma parte de una de las zonas más activas del Pacífico oriental en materia ciclónica. Durante las últimas décadas, numerosos sistemas tropicales han transitado frente al litoral estatal o han impactado directamente distintos puntos de la entidad. En años recientes destacan dos eventos que modificaron la percepción regional del riesgo climático:

- **Huracán Otis (2023)**, que evidenció la posibilidad de intensificación explosiva cerca de la costa y daños extremos en periodos muy reducidos de preparación.
- **Huracán John (2024)**, cuyo desplazamiento paralelo al litoral guerrerense generó lluvias extraordinarias, inundaciones regionales y afectaciones en diversos municipios costeros, incluido el entorno de San Marcos.

Estos eventos demostraron que el riesgo ya no depende únicamente del punto exacto de impacto, sino también de trayectorias cercanas, lluvias acumuladas y duración del fenómeno.



Figura 7. Trayectoria histórica de Ciclones Tropicales en Guerrero.
Fuente: Landscape Planning, a partir de NOAA, CONAGUA, 2024.

Lluvias extremas e inundaciones pluviales

La intensidad de precipitación durante tormentas tropicales y ondas monzónicas puede superar rápidamente la capacidad de infiltración natural y de desalojo superficial del territorio. Esto genera encharcamientos severos, anegamientos urbanos y afectaciones en vialidades rurales.

Las localidades con drenaje pluvial insuficiente, calles sin pavimento, topografía plana o baja pendiente presentan mayor susceptibilidad. En comunidades pequeñas, aun precipitaciones no extraordinarias pueden interrumpir movilidad, acceso escolar, comercio local y servicios básicos.

Inundaciones fluviales y desbordamiento de cauces

El territorio se encuentra influenciado por diversos cauces relevantes, entre ellos el **Río Papagayo, Río El Cortés, Río La Estancia, Arroyo San Nicolás** y otros escurrimientos secundarios. Durante lluvias intensas, estos sistemas pueden incrementar rápidamente su caudal y desbordarse sobre zonas bajas o asentamientos cercanos.

Diversas localidades han señalado históricamente afectaciones vinculadas con avenidas extraordinarias, erosión de márgenes, interrupción de caminos y aislamiento temporal. La ocupación progresiva de zonas próximas a cauces incrementa la exposición futura.



Mapa 8. Peligro de inundación.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Inundación lagunar y dinámica costera

La **Laguna de Tecomate** y otros cuerpos de agua costeros forman parte de un sistema hidrológico dinámico conectado con escurrimientos continentales y procesos marinos. En temporadas de lluvia intensa pueden elevarse niveles de agua y generarse inundaciones en áreas adyacentes, especialmente en zonas bajas de Tecomate, Santo Domingo, Nuevo Santo Domingo y sectores próximos.

La apertura mecánica de la barra costera para reducir niveles de inundación ha sido una práctica utilizada localmente, lo que refleja tanto la relevancia del problema como la





necesidad de soluciones integrales basadas en manejo hidráulico y ambiental coordinado.

Marejada ciclónica, viento extremo y afectación costera

Las playas, barras arenosas y franja litoral se encuentran expuestas a oleaje elevado, penetración marina temporal, erosión localizada y afectaciones por vientos intensos durante ciclones severos.

Aunque no se observan aún procesos crónicos generalizados de erosión costera, eventos extraordinarios como Otis demostraron que una sola tormenta intensa puede modificar playas, dañar accesos, afectar infraestructura ligera y alterar temporalmente la morfología costera.

Sequía estacional y estrés hídrico rural

Además del exceso de lluvia, el municipio enfrenta periodos de déficit hídrico estacional propios del clima cálido subhúmedo. Esto impacta particularmente actividades agropecuarias de temporal, disponibilidad local de agua y productividad rural.

La dependencia de lluvias regulares, junto con variabilidad climática creciente, convierte a la sequía en un riesgo silencioso pero relevante para comunidades rurales y economía local.

Tendencias asociadas al cambio climático

La evidencia reciente sugiere una mayor variabilidad climática, eventos más intensos y comportamientos menos previsibles. Para San Marcos esto implica:

- ciclones más intensos o de rápida evolución;
- lluvias concentradas en periodos cortos;
- sequías más prolongadas entre temporadas;
- mayor presión sobre infraestructura básica;
- incremento de costos de recuperación postevento.

Los peligros hidrometeorológicos representan la amenaza más frecuente, extensa y potencialmente disruptiva para San Marcos. Su impacto no se limita a la franja costera, sino que abarca comunidades interiores, actividades productivas, movilidad regional, sistemas naturales y futuras inversiones turísticas.

En consecuencia, cualquier modelo de desarrollo territorial para la zona deberá diseñarse considerando que el agua (en forma de lluvia extrema, inundación, escurrimiento, oleaje o escasez estacional) es uno de los principales factores estructurantes del riesgo en el municipio.

Peligros geológicos

Además de los riesgos hidrometeorológicos, la Zona Turística de San Marcos se localiza en una región con **alta actividad tectónica**, por lo que los peligros geológicos representan un componente estratégico dentro de la gestión integral del riesgo. La costa de Guerrero forma parte de una de las zonas sísmicas más activas de México, vinculada al proceso de subducción entre la **Placa de Cocos** y la **Placa Norteamericana**, donde la primera se introduce por debajo del continente generando liberación periódica de energía sísmica.

Esta dinámica convierte al municipio en un territorio expuesto tanto a sismos frecuentes de magnitud moderada como a eventos de mayor intensidad con capacidad de generar daños relevantes en viviendas, infraestructura y servicios básicos.

Amenaza sísmica regional

Guerrero registra históricamente algunos de los sismos más importantes del país y forma parte de la conocida **Brecha Sísmica de Guerrero**, zona de especial atención científica por la acumulación y liberación cíclica de energía tectónica.

San Marcos, por su ubicación en la costa centro-oriente del estado, se encuentra dentro del área donde los movimientos sísmicos pueden percibirse con intensidad considerable, especialmente aquellos con epicentros cercanos a la línea costera o mar adentro frente al Pacífico.

La amenaza sísmica municipal no depende únicamente de eventos locales, sino también de grandes sismos regionales ocurridos en Guerrero, Oaxaca, Michoacán o frente a la costa sur del país.

Sismicidad reciente en San Marcos

La relevancia de este peligro quedó confirmada con la **secuencia sísmica registrada en 2026**, cuando un sismo de magnitud significativa tuvo epicentro en el entorno inmediato de San Marcos, seguido por numerosas réplicas posteriores.

Este evento evidenció que el municipio no solo resiente sismos generados en otras regiones, sino que también puede ubicarse próximo a fuentes sísmicas activas capaces de producir aceleraciones importantes del terreno, percepción social amplia y afectaciones directas.

La recurrencia de réplicas y microsismicidad posterior confirma la necesidad de incorporar el riesgo sísmico como elemento permanente de la planeación local.

Vulnerabilidad constructiva y exposición territorial

El impacto potencial de los sismos en San Marcos se incrementa por condiciones estructurales presentes en diversas localidades, entre ellas:

- viviendas autoconstruidas con mampostería no reforzada;
- techumbres ligeras o soluciones constructivas precarias;
- bardas y elementos no estructurales vulnerables;
- equipamientos públicos antiguos o sin evaluación técnica reciente;
- redes hidráulicas susceptibles a fracturas;
- postes, líneas eléctricas y telecomunicaciones expuestas.

En comunidades rurales pequeñas, aun daños parciales pueden generar afectaciones significativas por la limitada capacidad inmediata de respuesta o reconstrucción.

Condiciones de suelo y efectos locales

En planicies costeras, zonas con suelos blandos, rellenos antrópicos o altos contenidos de humedad, los movimientos sísmicos pueden amplificarse respecto de zonas más firmes. Esto obliga a considerar estudios específicos de mecánica de suelos en futuros proyectos urbanos, turísticos o de infraestructura relevante.





En sectores cercanos a cuerpos de agua o suelos saturados también podrían presentarse asentamientos diferenciales, agrietamientos superficiales o pérdida temporal de capacidad portante ante eventos fuertes.

Infraestructura crítica y continuidad operativa

Los sismos pueden afectar no solo viviendas, sino también infraestructura indispensable para la continuidad territorial:

- caminos y puentes regionales;
- sistemas de agua potable y bombeo;
- escuelas y centros de salud;
- telecomunicaciones;
- instalaciones turísticas;
- equipamiento municipal y espacios de resguardo.

En la zona turística de San Marcos, con localidades dispersas, la interrupción de una sola vía o sistema estratégico puede aislar comunidades enteras.

Riesgo combinado y efecto cascada

En San Marcos el riesgo sísmico también debe analizarse en interacción con otros peligros. Un sismo fuerte puede coincidir con temporada de lluvias, debilitar infraestructura ya vulnerable, fracturar redes hidráulicas o dificultar evacuaciones futuras ante ciclones.

Por ello, la amenaza sísmica no debe tratarse de manera aislada, sino como parte de un sistema territorial de riesgos interdependientes.

Tendencias y necesidad de prevención

Aunque los sismos no pueden predecirse con exactitud, sí es posible reducir sus impactos mediante planeación preventiva. La experiencia reciente demuestra que la amenaza sísmica en San Marcos es real, vigente y territorialmente relevante.

Esto exige avanzar hacia una cultura de prevención basada en mejor construcción, revisión estructural periódica, preparación comunitaria y criterios urbanos compatibles con la seguridad territorial.

Los peligros geológicos, particularmente la sismicidad, constituyen la **segunda gran amenaza estructurante** para San Marcos después de los riesgos hidrometeorológicos. Su potencial de daño se incrementa cuando interactúan con vivienda vulnerable, infraestructura limitada y condiciones de suelo desfavorables.

En consecuencia, cualquier estrategia de desarrollo turístico y urbano para la zona deberá asumir que la seguridad sísmica es condición básica para la resiliencia territorial de largo plazo.

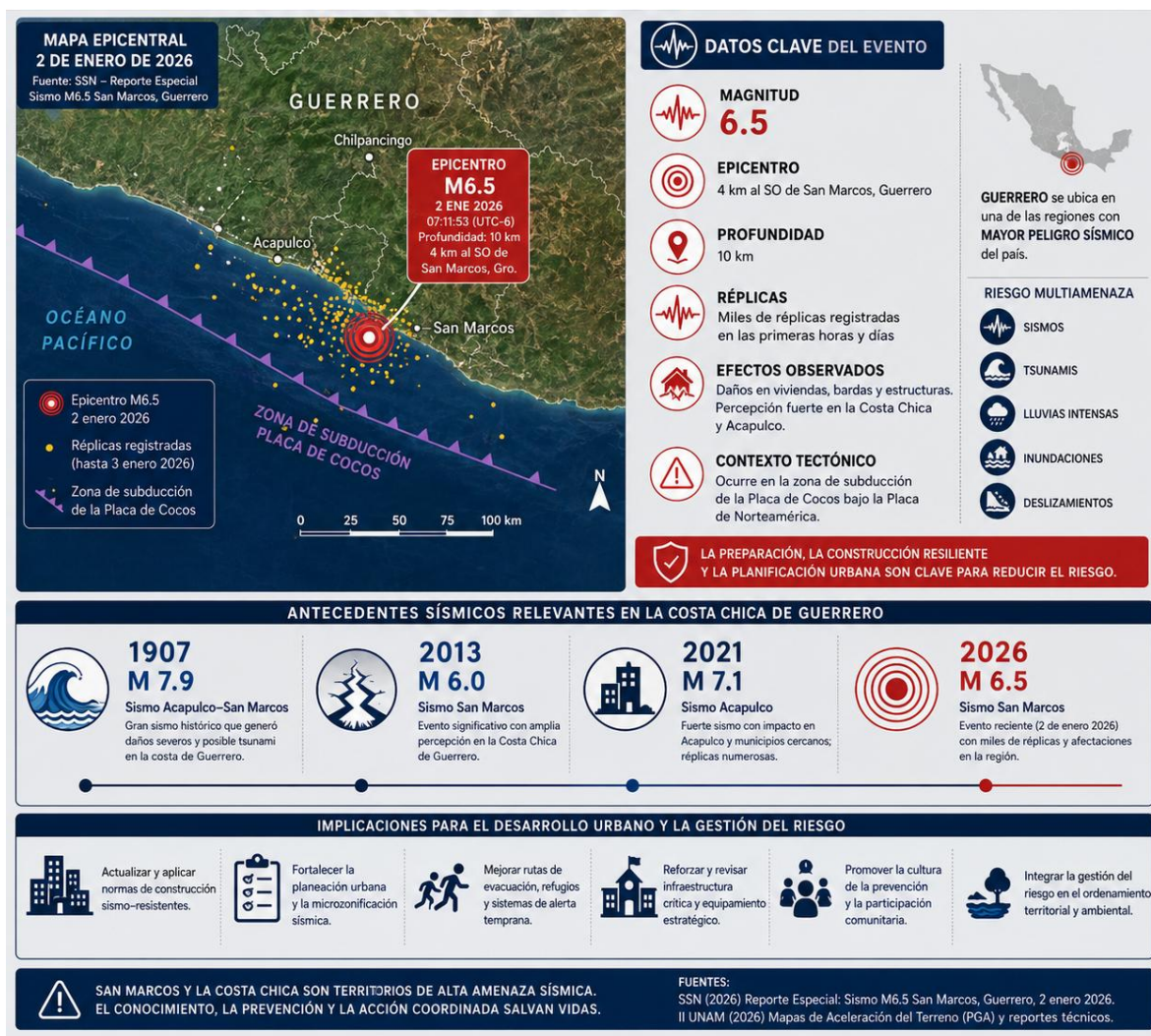


Figura 8. Registro sísmico regional.
Fuente: Landscape Planning, a partir de SSN, 2026.

Peligros antrópicos y territoriales

Además de las amenazas naturales, en la Zona Turística de San Marcos existen riesgos asociados a la **forma en que el territorio ha sido ocupado, urbanizado o gestionado**, así como a rezagos históricos de infraestructura y servicios. Estos peligros no provienen directamente de fenómenos naturales, pero incrementan significativamente la exposición y vulnerabilidad de la población ante cualquier contingencia.

Uno de los principales factores identificados es la **ocupación de zonas inundables o de baja aptitud territorial**, particularmente en áreas cercanas a cuerpos de agua, cauces, planicies costeras y sectores con drenaje natural limitado. En varias localidades, el crecimiento habitacional ha ocurrido de manera gradual sin criterios técnicos de prevención, aumentando el riesgo ante lluvias intensas y desbordamientos.

Otro componente relevante es la **infraestructura básica insuficiente o vulnerable**. Se identifican localidades con redes de agua potable deterioradas, sistemas de bombeo inoperantes, ausencia de drenaje sanitario, caminos en malas condiciones, alumbrado





limitado y servicio eléctrico inestable. Durante eventos extremos, estas carencias tienden a amplificar los impactos y dificultar la recuperación posterior.

La **dispersión territorial de localidades pequeñas** también representa un reto operativo, ya que complica la cobertura eficiente de servicios públicos, atención de emergencias, evacuaciones y respuesta institucional oportuna. En algunos casos, caminos rurales de terracería o accesos frágiles pueden quedar interrumpidos temporalmente.

Asimismo, el crecimiento futuro vinculado al turismo puede convertirse en una nueva fuente de riesgo si no se regula adecuadamente. Procesos como urbanización dispersa, ocupación de humedales, bloqueo de accesos públicos, desarrollos aislados sin infraestructura suficiente o cambios de uso del suelo incompatibles podrían generar costos territoriales elevados.

En síntesis, los peligros antrópicos y territoriales muestran que parte del riesgo en San Marcos no depende solo de la naturaleza, sino de decisiones humanas acumuladas sobre el territorio. Reducir estos factores es una de las áreas donde el Plan Parcial puede incidir de manera más directa y efectiva.

Vulnerabilidad social y capacidad de respuesta

La magnitud de los riesgos en San Marcos no depende únicamente de los peligros existentes, sino también de las **condiciones sociales, económicas e institucionales** que influyen en la capacidad de prevenir, resistir y recuperarse ante eventos adversos. En este sentido, diversas localidades del polígono presentan factores de vulnerabilidad asociados a rezagos históricos de infraestructura, dispersión territorial y acceso limitado a servicios especializados.

La presencia de comunidades rurales pequeñas y dispersas dificulta la cobertura eficiente de salud, protección civil, seguridad, mantenimiento vial y atención de emergencias. En situaciones críticas, algunas localidades pueden enfrentar tiempos de respuesta mayores, interrupción temporal de accesos o dependencia de apoyos externos.

Asimismo, una parte importante de la población mantiene vínculos con actividades primarias, pesca, empleo informal o economías estacionales, lo que incrementa sensibilidad ante pérdidas de cosechas, suspensión de actividades turísticas, daños a embarcaciones o interrupciones prolongadas de movilidad.

En materia habitacional, persisten viviendas autoconstruidas o con condiciones constructivas limitadas, particularmente sensibles a vientos fuertes, inundaciones o sismos. Esto puede traducirse en mayores costos sociales de recuperación para familias con capacidad económica restringida.

No obstante, San Marcos también cuenta con **fortalezas relevantes** para la gestión del riesgo. Destacan la organización comunitaria local, redes de apoyo entre pobladores, conocimiento tradicional del territorio y experiencia acumulada frente a temporadas de lluvias y ciclones. Estos elementos constituyen una base importante para fortalecer esquemas de prevención y resiliencia territorial.

En síntesis, la vulnerabilidad en San Marcos combina carencias estructurales con capacidades comunitarias valiosas. El reto consiste en reducir brechas de infraestructura y atención institucional, al tiempo que se aprovechan las fortalezas sociales existentes para construir comunidades más preparadas y resilientes.

Síntesis multirriesgo del territorio

El análisis realizado confirma que la Zona Turística de San Marcos presenta una condición de **multirriesgo territorial**, donde convergen peligros hidrometeorológicos, geológicos, antrópicos y vulnerabilidades sociales que pueden interactuar entre sí y amplificar sus efectos.

Los riesgos más relevantes se concentran en la exposición a ciclones tropicales, lluvias extremas, inundaciones fluviales y lagunares, así como en la amenaza sísmica propia de la costa de Guerrero. A ello se suman factores territoriales como ocupación de zonas bajas, infraestructura insuficiente, dispersión de localidades y limitada cobertura de servicios estratégicos.

Esta combinación genera escenarios complejos en los que un solo evento puede detonar impactos encadenados: interrupción de caminos, fallas eléctricas, daños a vivienda, contaminación del agua, aislamiento comunitario, pérdidas productivas y afectación turística.

Sin embargo, el territorio también conserva ventajas importantes para reducir riesgos futuros. La baja urbanización relativa, la existencia de amplias áreas aún no transformadas y la posibilidad de planificar antes de una expansión acelerada brindan una oportunidad excepcional para orientar el crecimiento bajo criterios preventivos.

En términos territoriales, San Marcos aún se encuentra a tiempo de evitar patrones de ocupación observados en otros destinos costeros donde el desarrollo ocurrió sobre zonas vulnerables y con altos costos posteriores de mitigación.

En consecuencia, la gestión integral del riesgo debe asumirse como componente central del modelo territorial futuro, de manera que el desarrollo turístico, la localización de inversiones, la infraestructura pública y la expansión urbana respondan a criterios de seguridad, resiliencia y adaptación climática.

Determinantes de gestión integral del riesgo para el Plan Parcial

Derivado del diagnóstico realizado, la gestión integral del riesgo deberá constituirse como un **eje transversal del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos**, incorporándose no solo como componente de protección civil, sino como criterio central para la ocupación del suelo, la localización de proyectos, la inversión pública y la regulación del crecimiento futuro.

En primer término, será indispensable **evitar nuevos asentamientos, desarrollos turísticos o infraestructura estratégica en zonas inundables, márgenes de cauces, humedales, barras costeras y áreas con alta exposición a fenómenos hidrometeorológicos**, privilegiando esquemas preventivos por encima de soluciones correctivas posteriores.

Asimismo, el modelo territorial deberá promover un **crecimiento concentrado y ordenado en áreas aptas**, fortaleciendo localidades existentes con mejor accesibilidad y condiciones urbanas, en lugar de incentivar expansión dispersa de alto costo operativo y mayor vulnerabilidad.

En materia de infraestructura, resultará prioritario impulsar proyectos resilientes de **agua potable, saneamiento, drenaje pluvial, caminos seguros, energía, tele-**





comunicaciones y equipamiento de emergencia, considerando criterios de continuidad operativa ante sismos, ciclones o lluvias severas.

Respecto a la actividad turística, el Plan Parcial deberá fomentar un enfoque de **turismo adaptado al riesgo**, donde los nuevos proyectos incorporen estudios técnicos, diseño resiliente, rutas de evacuación, manejo ambiental adecuado y compatibilidad con la capacidad del territorio. El atractivo natural del municipio solo podrá sostenerse si su desarrollo ocurre bajo condiciones seguras.

También será necesario fortalecer la **preparación comunitaria e institucional**, mediante señalización de zonas seguras, protocolos locales, capacitación, coordinación interinstitucional y sistemas de información territorial actualizados que faciliten la toma de decisiones ante contingencias.

Finalmente, la conservación de manglares, humedales, dunas, corredores fluviales y vegetación estratégica deberá asumirse como parte de la infraestructura natural de protección del municipio, ya que estos ecosistemas reducen impactos por inundación, viento, erosión y cambio climático.

En síntesis, San Marcos aún cuenta con la oportunidad de crecer de manera ordenada y prevenir riesgos antes de que se consoliden patrones de ocupación costosos y vulnerables. La incorporación temprana de estos criterios permitirá construir un destino turístico más seguro, resiliente y competitivo en el largo plazo.

Premisas ambientales para el modelo de ordenamiento territorial

El análisis del subsistema natural confirma que la Zona Turística de San Marcos posee condiciones excepcionales para consolidar un modelo de desarrollo turístico competitivo, pero también evidencia que dicho potencial depende directamente de la **conservación funcional de sus sistemas naturales, del ordenamiento preventivo del crecimiento y de la integración equilibrada entre inversión, comunidades locales y patrimonio ambiental**.

A diferencia de destinos costeros donde la urbanización intensiva precedió a la planeación, San Marcos aún conserva una ventana estratégica para orientar su transformación futura con criterios territoriales. Esto implica reconocer que el medio natural no constituye un obstáculo al desarrollo, sino el principal activo sobre el cual puede construirse una oferta turística diferenciada y sostenible.

En este contexto, los elementos ambientales identificados durante el diagnóstico deben traducirse en determinantes concretas para el modelo territorial del Plan Parcial.

El análisis del subsistema natural confirma que la Zona Turística de San Marcos posee condiciones excepcionales para consolidar un modelo de desarrollo turístico competitivo, pero también evidencia que dicho potencial depende directamente de la conservación funcional de sus sistemas naturales, del ordenamiento preventivo del crecimiento y de la integración equilibrada entre inversión, comunidades locales y patrimonio ambiental.



Naturaleza excepcional



Desarrollo turístico competitivo



Comunidades locales fortalecidas



Patrimonio ambiental conservado

1 EL SISTEMA HÍDRICO COMO EJE ESTRUCTURANTE DEL TERRITORIO



La Laguna de Tecomate, Barra de Santa Rosa, Río Papagayo, Río El Cortés, Río La Estancia, Arroyo San Nicolás y el conjunto de humedales y cauces costeros son infraestructura natural estratégica.

- Regulan escurrimientos
- Reducen impactos por tormentas
- Sostienen biodiversidad
- Mantienen actividades pesqueras
- Generan paisajes de alto valor

El modelo turístico-territorial deberá respetar su dinámica natural, evitar ocupaciones incompatibles y aprovechar su potencial para actividades recreativas, paisajísticas y ecoturísticas.

2 DESARROLLO TURÍSTICO COMPATIBLE CON LA CAPACIDAD AMBIENTAL



El potencial turístico de San Marcos radica en ofrecer un destino de baja saturación, alta calidad paisajística y fuerte identidad local.

- ✓ Crecimiento en zonas aptas y accesibles
- ✓ Densidad adecuada
- ✓ Manejo integral del agua y tratamiento residual
- ✓ Movilidad funcional y eficiencia energética
- ✓ Respeto a accesos públicos y armonía paisajística

La competitividad del destino dependerá más de la calidad territorial de las intervenciones que de la cantidad de suelo urbanizado.

3 PROTECCIÓN ACTIVA DE ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS



Manglares, humedales, dunas costeras, corredores riparios, cuerpos lagunares y remanentes de selva baja caducifolia son activos irremplazables.

- ✓ Incorporar esquemas de protección, restauración y manejo compatible
- ✓ Evitar fragmentación, rellenos y ocupación de zonas sensibles
- ✓ Prevenir procesos de deterioro acumulativo
- ✓ La conservación es una estrategia de valorización territorial de largo plazo

Su pérdida reduciría directamente el valor turístico del territorio y generaría impactos ecológicos irreversibles.

4 CONSOLIDACIÓN COMUNITARIA Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE BENEFICIOS

Fortalecer comunidades como Llano de la Puerta, Monte Alto, El Coacoyul, El Cortés, Tecomate Pesquería y otras del polígono permite:

- Generar empleo y servicios locales
- Impulsar comercio y gastronomía
- Reducir presiones sobre la costa
- Mejorar condiciones de vida
- Crear una red integrada de comunidades y espacios turísticos complementarios

El territorio debe organizarse como una red integrada, no como un enclave turístico aislado.

5 PAISAJE RURAL-PRODUCTIVO COMO COMPONENTE DEL DESTINO



Áreas agrícolas, huertas, cocoteros y potreros arbolados forman parte de la imagen territorial de San Marcos.

- ✓ Integrarse a circuitos eco-rurales y rutas gastronómicas
- ✓ Ofrecer experiencias comunitarias auténticas
- ✓ Fortalecer cadenas cortas de suministro
- ✓ Diversificar ingresos y mantener la autenticidad que diferencia al municipio

Estos paisajes rurales no son reservas para urbanización, sino activos para un turismo sostenible y desarrollo local.

6 INFRAESTRUCTURA AMBIENTAL COMO CONDICIÓN DE COMPETITIVIDAD



El desarrollo turístico debe acompañarse de inversiones prioritarias en:

- Agua potable y drenaje
- Tratamiento de aguas residuales
- Manejo integral de residuos
- Movilidad y accesibilidad
- Protección civil y equipamiento básico

Sin infraestructura adecuada, el turismo genera costos públicos elevados y deterioro ambiental.

7 RESILIENCIA CLIMÁTICA Y PREVENCIÓN DEL RIESGO



El territorio está expuesto a huracanes, lluvias intensas, inundaciones y sismicidad.

- ✓ Evitar ocupación de zonas vulnerables
- ✓ Diseñar infraestructura adaptada
- ✓ Conservar áreas naturales de amortiguamiento
- ✓ Fortalecer capacidades locales de respuesta

Los ecosistemas conservados son infraestructura natural de protección frente al cambio climático.

8 POSICIONAMIENTO TERRITORIAL DE SAN MARCOS



San Marcos puede consolidarse como un destino emergente del Pacífico mexicano basado en:

- ✓ Turismo de naturaleza y aventura
- ✓ Cultura, pesca y tradiciones locales
- ✓ Paisajes costeros, lagunares y rurales
- ✓ Sostenibilidad y autenticidad territorial

Una identidad clara y diferenciada es la mejor estrategia para competir y asegurar viabilidad de largo plazo.

9 GOBERNANZA Y GESTIÓN INTEGRADA DEL TERRITORIO



La gobernanza debe ser participativa, transparente y basada en información técnica.

- ✓ Coordinación entre gobierno, comunidades y sector privado
- ✓ Monitoreo ambiental permanente
- ✓ Normatividad clara y cumplimiento efectivo
- ✓ Decisiones con visión de largo plazo

Solo así se garantizará un desarrollo turístico ordenado, incluyente y ambientalmente responsable.



EN SÍNTESIS

El éxito del modelo turístico-territorial de San Marcos dependerá de integrar conservación, desarrollo, comunidad e infraestructura bajo un enfoque de sostenibilidad y resiliencia.



Conservar



Desarrollar



Incluir



Adaptar



SAN MARCOS: NATURALEZA, COMUNIDAD Y FUTURO SOSTENIBLE

Figura 9. Premisas ambientales a considerar para el modelo de ordenamiento.

Fuente: Landscape Planning, 2026.





Imagen urbana y dinámica del corredor carretero comercial y de servicios de la carretera federal 200

El corredor de la carretera federal 200 presenta el crecimiento más perceptible de la zona de estudio, aunque continúa siendo moderado. El Cortés, Tejoruco, San Juan Grande y La Estancia muestran una expansión ligeramente mayor que las localidades de los ámbitos interior, lagunar y costero. Este comportamiento se relaciona con la accesibilidad regional, la mayor presencia de comercios y servicios y la posibilidad de establecer viviendas y negocios próximos a la carretera.

El crecimiento sigue una disposición predominantemente longitudinal y aprovecha tanto los márgenes del corredor como los caminos que convergen en él. Se incorporan algunos predios vacantes dentro de las localidades, pero la expansión se produce principalmente en sus bordes y a lo largo de vialidades existentes. A pesar de esta tendencia, los asentamientos conservan separaciones rurales claras y no forman una continuidad urbana. El corredor se extiende por más de 20 kilómetros, con amplios espacios no edificados entre las localidades.

El Cortés constituye el núcleo más consolidado y dinámico. Su mayor tamaño, la presencia de servicios y su función como destino de desplazamientos procedentes de otras comunidades favorecen una ocupación ligeramente más intensa. Tejoruco, San Juan Grande y La Estancia presentan un patrón semejante, aunque en menor escala, mientras que San Juan Chico y Barranquilla mantienen una estructura más reducida.

La imagen urbana se caracteriza por la combinación de vivienda rural, pequeños comercios, talleres, establecimientos de alimentos y servicios orientados hacia la carretera. Predominan las edificaciones de un nivel, aunque en El Cortés existe una mayor presencia relativa de construcciones consolidadas y materiales industrializados. Persisten viviendas y estructuras elaboradas parcialmente con madera, palma y lámina, pero son menos frecuentes que en el sistema lagunar y la zona costera.

Los establecimientos comerciales se relacionan directamente con la carretera mediante accesos individuales y espacios improvisados de estacionamiento sobre los márgenes del derecho de vía, generalmente fuera de la superficie de rodamiento. Los anuncios son escasos y de dimensiones moderadas, por lo que actualmente no generan una saturación visual considerable. Tampoco se identifican conflictos viales intensos asociados con los comercios, aunque la ocupación de los márgenes forma parte de la imagen lineal y poco ordenada del corredor.

En Tejoruco y El Cortés, las canchas de basquetbol cubiertas con arcotechos funcionan como los principales espacios comunitarios. En Tejoruco, la iglesia se encuentra en un sector distinto al arcotecho, por lo que la localidad posee más de un punto de referencia. En los asentamientos menores, los equipamientos son escasos y no siempre existe un centro comunitario claramente constituido.

La pavimentación se concentra en la carretera federal 200 y en algunos accesos o calles principales. Las vialidades interiores presentan superficies de terracería y, en términos generales, carecen de banquetas, guarniciones y drenaje. El alumbrado se encuentra principalmente en las áreas centrales, mientras que algunas periferias presentan problemas de cobertura eléctrica.

La carretera federal 200 constituye el elemento visual y funcional dominante. Su trazo, los accesos a las comunidades, los comercios dispersos y las secuencias discontinuas de viviendas conforman una imagen territorial diferente a la de los demás ámbitos: más abierta hacia la movilidad regional y los servicios, pero todavía rural y sin continuidad edificada.

Identificación y delimitación de barrios y ámbitos territoriales funcionales

La identificación y delimitación convencional de barrios resulta poco adecuada para la Zona Turística de San Marcos. A diferencia de una ciudad integrada por una mancha urbana continua, el territorio está conformado por localidades rurales de diferente tamaño, separadas físicamente y relacionadas mediante la carretera federal 200, caminos secundarios y vialidades rurales que se extienden hacia las áreas agropecuarias, la laguna de Tecomate y la franja costera.

En estas condiciones no se reconocen barrios delimitados por la continuidad de la traza urbana, la densidad de las construcciones, una estructura vial común o límites administrativos establecidos. Cada localidad constituye un asentamiento diferenciado y, en muchos casos, las viviendas se distribuyen de manera dispersa sobre caminos y áreas rurales, con amplios espacios sin urbanizar entre ellas. Incluso las localidades situadas sobre la carretera federal 200 conservan separaciones físicas claramente reconocibles a lo largo de un corredor de más de 20 kilómetros.

Por lo anterior, para atender el requerimiento de identificación y delimitación de barrios se adopta como unidad equivalente el concepto de **ámbitos territoriales funcionales y comunitarios**. Estos se definen como conjuntos de localidades y espacios rurales que comparten condiciones de localización, accesibilidad, actividades productivas, servicios, equipamientos, organización comunitaria y relaciones con los elementos naturales del territorio.

Esta adaptación permite reconocer la estructura territorial existente sin forzar una división propia de contextos urbanos. La delimitación resultante no crea barrios ni demarcaciones administrativas, tampoco modifica límites ejidales o de propiedad. Su propósito es establecer unidades de análisis que permitan interpretar las diferencias internas de la zona y posteriormente examinar su dinámica espacial, imagen urbana y relaciones funcionales.

Criterios de identificación y delimitación

La identificación de los ámbitos territoriales se realizó considerando de manera integrada:

- La distribución y proximidad de las localidades.
- La carretera federal 200, los caminos secundarios y los accesos rurales.
- La localización de los principales núcleos de población.
- La concentración de equipamientos, comercios y servicios básicos.
- Las actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras, comerciales y turísticas.
- Las relaciones de dependencia entre localidades grandes y asentamientos menores.
- La organización comunitaria y ejidal.
- La presencia de lagunas, ríos, humedales, manglares, dunas y costa.





- Las condiciones expresadas por la población durante los foros de diagnóstico participativo.
- Los recorridos de campo, la interpretación territorial y los antecedentes técnicos disponibles.

Los foros efectuados en Tejoruco, Llano de la Puerta, Monte Alto, El Coacoyul, Tecomate Pesquería, San José Guatemala y Medanitos Perros de Agua contribuyeron a reconocer algunos de los principales nodos comunitarios. En estas localidades se concentran, con diferente nivel de cobertura, espacios de reunión, instalaciones educativas, autoridades ejidales, comercios y servicios utilizados también por habitantes de asentamientos cercanos.

Los límites de los ámbitos deben entenderse como aproximados y funcionales. No siempre corresponden con elementos físicos precisos y pueden existir áreas de transición o localidades vinculadas con más de un ámbito. La adscripción de los asentamientos menores se realiza de acuerdo con sus conexiones viales, actividades predominantes y relaciones de dependencia, y no exclusivamente por su proximidad geométrica.

Corredor carretero comercial y de servicios de la carretera federal 200

El primer ámbito se estructura a partir de la carretera federal 200 e incluye a Tejoruco, San Juan Grande, San Juan Chico, El Cortés, La Estancia y Barranquilla, además de los asentamientos menores directamente relacionados con este eje.

La carretera constituye el principal elemento articulador de este ámbito y de toda la zona de estudio. A través de ella se establece la comunicación regional con la cabecera municipal de San Marcos, Acapulco y otros centros de población de la Costa Chica. Asimismo, constituye el punto de origen o enlace de los caminos secundarios que conducen hacia los núcleos rurales interiores, la laguna de Tecomate y la franja costera.

Las localidades se distribuyen de forma discontinua a lo largo de la vía, conservando espacios rurales entre ellas. No conforman una unidad urbana continua, pero comparten una relación directa con la carretera y una mayor presencia relativa de comercios y servicios en comparación con el resto del territorio.

El Cortés constituye el nodo principal del corredor debido a su tamaño, ubicación y concentración de servicios. La localidad atiende necesidades de su propia población y de comunidades próximas, especialmente El Coacoyul, cuyos habitantes se desplazan hacia ella para acceder a servicios de salud, comercio y otras actividades cotidianas. Tejoruco, San Juan Grande, San Juan Chico, La Estancia y Barranquilla presentan una función más local, pero participan del mismo sistema carretero de intercambio y movilidad.

La delimitación de este ámbito comprende las áreas ocupadas por las localidades, sus accesos inmediatos y la franja funcional asociada con la carretera federal 200. No implica incorporar como zona urbana la totalidad del espacio existente entre los asentamientos, pues las separaciones rurales constituyen una característica esencial del corredor.



Imagen 27. El Cortes sobre carretera 200, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Sistema de núcleos rurales agroproductivos y comunitarios

El segundo ámbito está conformado por Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto, junto con los asentamientos pequeños, caminos y áreas productivas relacionados con cada uno de estos núcleos.

Las tres localidades se ubican en la zona rural interior y se comunican con la carretera federal 200 mediante caminos secundarios. Por su tamaño y concentración relativa de equipamientos, funcionan como centros de referencia para comunidades periféricas y para las áreas agropecuarias que las rodean.

Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto presentan grados de consolidación semejantes. En ellas se concentran instalaciones educativas, canchas de basquetbol cubiertas mediante arcotechos, pequeños comercios y espacios asociados con la organización ejidal. Llano de la Puerta y Monte Alto cuentan con casas ejidales y diferentes espacios comunitarios, mientras que los equipamientos existentes en cada núcleo atienden también a población procedente de localidades menores.

El ámbito posee una base predominantemente rural y agroproductiva, aunque no presenta una especialización exclusiva. La agricultura, la ganadería, la apicultura, la elaboración de carbón, la pesca y el pequeño comercio se combinan de diferente manera entre las comunidades. En El Coacoyul destacan la producción de maíz y jamaica, la apicultura y la presencia de aguas termales; Llano de la Puerta mantiene vínculos tanto con las actividades agropecuarias como con las comunidades y actividades pesqueras próximas a la costa; Monte Alto concentra servicios y equipamientos para su entorno rural.





Cada localidad funciona como un núcleo dentro de un sistema más amplio. Por ello, el ámbito no debe representarse como una sola mancha edificada, sino como una agrupación funcional de centros rurales, áreas productivas y caminos de comunicación. Chacalapa del Pacífico puede incorporarse dentro del área de influencia de Llano de la Puerta debido a sus relaciones de accesibilidad y conexión hacia la costa, sujeto a su validación cartográfica.



Imagen 28. El Coacoyul, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Sistema lagunar-pesquero de Tecomate

El tercer ámbito se organiza alrededor de la laguna de Tecomate e incluye principalmente a Tecomate Pesquería, El Cerro Pesquería, Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo, así como los embarcaderos, restaurantes, caminos y espacios productivos asociados con el cuerpo de agua.

La laguna constituye el principal elemento de identidad y articulación territorial. Su presencia determina las actividades productivas, las condiciones ambientales y buena parte de las relaciones entre los asentamientos. La pesca representa una actividad fundamental y se vincula con la preparación y comercialización de alimentos, los pequeños restaurantes y las visitas recreativas.

Tecomate Pesquería es el núcleo de mayor tamaño y consolidación del ámbito. Su estructura compacta, la disponibilidad de equipamientos educativos y comunitarios y la

presencia de una cancha con arcotecho y una iglesia ubicada frente a ella le confieren una centralidad reconocible. Los establecimientos de alimentos y las palapas situadas junto a la laguna complementan su función pesquera con una actividad turística de alcance local.

El Cerro Pesquería, Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo presentan características más dispersas y menor disponibilidad de infraestructura. Su relación con Tecomate Pesquería y con el cuerpo lagunar permite considerarlas parte de un mismo sistema funcional, aunque cada una conserva su identidad comunitaria.

La delimitación de este ámbito deberá considerar tanto los asentamientos como el espacio lagunar y su entorno inmediato. No se trata únicamente de agrupar localidades próximas, sino de reconocer un sistema territorial en el que el cuerpo de agua, la pesca, los embarcaderos, los restaurantes y los caminos forman una unidad funcional y paisajística.



Imagen 29. Tecomate Pesquería, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.





Corredor rural-costero y de transición turística

El cuarto ámbito comprende Las Lomitas de Papagayo, San José Guatemala, Medanitos Perros de Agua y Amazquite, además de los asentamientos y espacios relacionados con los accesos a la costa, las playas, lagunas menores, dunas, humedales y manglares.

Las localidades se distribuyen de forma discontinua a lo largo de caminos rurales próximos a la costa, aunque no necesariamente sobre la línea de playa. Entre ellas se mantienen amplias superficies sin urbanizar, ocupadas por vegetación, humedales, áreas productivas y predios vinculados con proyectos e intereses de inversión.

San José Guatemala constituye el principal núcleo comunitario del ámbito. Presenta una estructura más compacta que las demás localidades costeras y se organiza principalmente alrededor de tres vialidades. Cuenta con equipamientos básicos, cancha con arcotecho, iglesia y casa ejidal, por lo que funciona como punto de referencia para su entorno.

Las Lomitas de Papagayo cuenta con un espacio comunitario techado, pero mantiene una escala menor. Medanitos Perros de Agua y Amazquite presentan asentamientos más dispersos, con numerosas áreas libres entre las construcciones. En Medanitos, la lagunita, los manglares y la proximidad con la playa forman parte de los elementos que identifican a la comunidad.

La actividad turística es todavía incipiente y se expresa mediante pequeños establecimientos y palapas ubicados en puntos específicos de la costa. Playa El Dorado constituye la concentración más reconocible, con una franja de restaurantes de palapa frente al mar. También se identifican la Barra de Santa Rosa y otros espacios costeros con valor paisajístico y recreativo.

Una parte importante de la propiedad del suelo costero se encuentra en manos de grupos inversionistas. No obstante, existen sectores de propiedad y ocupación comunitaria en Amazquite, Medanitos Perros de Agua y San José Guatemala, donde se observan delimitaciones de lotes y procesos menores de ocupación. Estas condiciones justifican identificar el ámbito como un espacio de transición turística: conserva una configuración predominantemente rural y ambiental, pero está sujeto a expectativas y posibles transformaciones vinculadas con proyectos turísticos.

La delimitación deberá integrar las localidades y sus accesos, sin considerar como áreas urbanizadas las grandes superficies intermedias. Los humedales, manglares, dunas, playas y cuerpos de agua forman parte esencial de su estructura y permiten diferenciar este ámbito del sistema agroproductivo interior y del sistema lagunar de Tecamate.



Imagen 30. San José de Guatemala en corredor costero, San Marcos.

Fuente: Landscape Planning, 2026.

Su potencial deberá abordarse con criterios de bajo impacto, participación comunitaria y protección del paisaje. La introducción de proyectos de mayor escala sin infraestructura, regulación y acuerdos comunitarios podría incrementar la presión sobre dunas, humedales, manglares y zonas inundables, además de provocar cambios en la propiedad y el acceso a los recursos costeros. La organización ejidal y comunitaria deberá formar parte de cualquier decisión relacionada con el aprovechamiento turístico.

Relaciones entre los ámbitos territoriales

Los cuatro ámbitos no operan de manera aislada. La carretera federal 200 concentra los principales flujos regionales y funciona como punto de partida de los caminos que comunican con los núcleos agroproductivos, el sistema lagunar y la costa. El Cortés destaca como nodo comercial y de servicios; Llano de la Puerta, Monte Alto y El Coacoyul funcionan como centros rurales intermedios; Tecomate Pesquería articula las actividades del sistema lagunar; y San José Guatemala cumple una función comunitaria y ejidal dentro del corredor costero.

Las relaciones cotidianas se producen mediante desplazamientos por motivos de educación, salud, comercio, trabajo, transporte de productos y participación comunitaria. Las localidades pequeñas dependen de estos nodos para resolver necesidades básicas, mientras que los nodos dependen de la carretera federal 200 y de centros externos para





acceder a servicios especializados. La cabecera municipal de San Marcos y el área urbana de Acapulco forman parte de este sistema ampliado de relaciones.

La precariedad de los caminos secundarios y el transporte público limita la integración territorial. Los horarios restringidos, la irregularidad del servicio y los costos elevados afectan especialmente a estudiantes, personas mayores, trabajadores y habitantes que requieren atención médica. Estas condiciones generan desigualdades de acceso que no pueden explicarse únicamente mediante la distancia física, sino por la calidad de los caminos, la disponibilidad de transporte y la frecuencia de los servicios.

Las actividades productivas también vinculan los ámbitos. Los productos agrícolas y pecuarios de la zona interior, la pesca de la laguna y la costa, los pequeños comercios y los establecimientos de alimentos dependen de una misma red de caminos y mercados. El turismo incipiente se apoya en la pesca, la gastronomía, el paisaje rural y los ecosistemas costeros, por lo que su desarrollo deberá entenderse como una actividad complementaria de la economía local.

Criterios para la delimitación cartográfica

La representación cartográfica deberá identificar áreas funcionales y no polígonos equivalentes a colonias o barrios urbanos. La delimitación se construirá mediante la combinación de los siguientes elementos:

- Distribución y continuidad de las localidades.
- Carretera federal 200, caminos secundarios y accesos rurales.
- Áreas de influencia de los principales núcleos comunitarios.
- Localización de equipamientos educativos, de salud, deportivos y comunitarios.
- Casas ejidales y espacios de organización colectiva.
- Actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras, comerciales y turísticas.
- Laguna, costa, humedales, dunas, manglares y zonas inundables.
- Desplazamientos habituales para acceder a servicios, transporte y mercados.
- Relaciones identificadas durante los foros de diagnóstico participativo.

La carretera federal 200 y los caminos que conducen hacia la laguna y la costa deberán representarse como corredores de articulación. El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto, El Coacoyul, Tecomate Pesquería y San José Guatemala se señalarán como nodos de distinta jerarquía. Las localidades menores se incorporarán en el ámbito del nodo con el que mantengan mayores relaciones de servicios, movilidad y producción, evitando asignarlas únicamente por proximidad geométrica.

Los límites entre ámbitos deberán mostrarse como áreas aproximadas o franjas de transición cuando no exista un elemento físico, ejidal o funcional que permita establecer una separación precisa. Esta representación será consistente con el carácter rural y disperso del territorio y permitirá actualizar la delimitación conforme se disponga de información más detallada.

Síntesis de la delimitación territorial

La Zona Turística de San Marcos presenta una estructura territorial policéntrica y dispersa. No existe una localidad que concentre por sí sola todas las funciones urbanas, sino una red de núcleos rurales con diferentes niveles de consolidación y especialización. La

carretera federal 200 articula el sistema regional; los núcleos agroproductivos organizan el territorio interior; Tecamate Pesquería estructura el espacio lagunar; y San José Guatemala funciona como referencia comunitaria del corredor costero.

La delimitación en cuatro ámbitos permite reconocer diferencias de accesibilidad, actividad económica, dotación de servicios, organización comunitaria y condiciones ambientales. También muestra que las principales desigualdades territoriales se relacionan con el aislamiento de las localidades pequeñas, la insuficiencia del transporte, el deterioro de los caminos, la concentración de equipamientos y la exposición de diversos asentamientos a inundaciones y otros riesgos.

En consecuencia, la estrategia territorial deberá fortalecer los núcleos existentes, mejorar sus conexiones, ampliar el acceso a equipamientos y servicios y evitar nuevos procesos de dispersión. El desarrollo turístico deberá integrarse con la pesca, la agricultura, la gastronomía y la organización comunitaria, preservando los ecosistemas lagunares y costeros y procurando que sus beneficios permanezcan en las localidades. Esta lectura funcional sustituye adecuadamente la delimitación tradicional de barrios y proporciona una base territorial más congruente para la formulación de estrategias, proyectos y normas del presente instrumento.

Dinámica espacial de los barrios

La dinámica espacial de la Zona Turística de San Marcos no corresponde al crecimiento de barrios dentro de una ciudad continua, sino a la transformación gradual de localidades rurales físicamente separadas. En congruencia con la delimitación anterior, el análisis se desarrolla a partir de los cuatro ámbitos territoriales funcionales y comunitarios identificados, considerando conjuntamente sus patrones de ocupación, crecimiento e imagen urbana.

En términos generales, las localidades presentan un crecimiento reducido. La limitada generación de empleo y la insuficiencia de servicios favorecen la migración hacia la cabecera municipal de San Marcos, Acapulco y otros centros urbanos del estado y del país. Esta salida de población, principalmente joven y en edad laboral, contribuye a la estabilidad demográfica de numerosas comunidades y limita su expansión física.

El crecimiento que se registra es predominantemente disperso. Aunque se ocupan algunos predios vacantes dentro de los asentamientos, la incorporación de viviendas se produce con mayor frecuencia en sus periferias y sobre caminos existentes. Las nuevas construcciones suelen aprovechar las vialidades disponibles sin que exista previamente una ampliación regular de la traza o de las redes de infraestructura, lo que genera extensiones discontinuas y amplía las distancias para suministrar servicios.

La imagen urbana conserva un carácter predominantemente rural, de baja densidad y estrechamente relacionado con la vegetación y el paisaje. Las construcciones son principalmente de un nivel y combinan block, tabique, concreto, madera y palma en diferentes proporciones. Las vialidades secundarias suelen carecer de pavimento, banquetas y guarniciones, mientras que los equipamientos, comercios y espacios de reunión se concentran sobre las calles principales.

No existe una arquitectura distintiva común a toda la zona. La identidad territorial se expresa principalmente mediante los arcotechos, casas ejidales, iglesias, escuelas, grandes árboles, actividades productivas, gastronomía, celebraciones comunitarias y





elementos naturales como la laguna de Tecomate, los ríos, manglares, humedales, dunas y playas.

Imagen urbana y dinámica del sistema de núcleos rurales agroproductivos y comunitarios

Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto presentan un grado de consolidación semejante y una dinámica espacial relativamente estable. Aunque forman parte de las localidades con mayor población, no registran un crecimiento territorial intenso. En Llano de la Puerta y El Coacoyul prácticamente no se reconocen expansiones recientes significativas, mientras que en Monte Alto se observa una incorporación ligeramente mayor de viviendas en sectores periféricos.

El crecimiento se manifiesta mediante construcciones aisladas en predios interiores y, principalmente, mediante extensiones sobre caminos existentes en los bordes de las localidades. Desde sus núcleos centrales parten vialidades hacia terrenos agrícolas, comunidades pequeñas, la laguna y la zona costera, sobre las cuales aparecen ocupaciones discontinuas. Esto produce una transición gradual entre el asentamiento, los patios, corrales, áreas arboladas y terrenos de cultivo.

La estructura interna de las tres localidades es relativamente compacta en sus áreas centrales, pero pierde continuidad hacia las periferias. Los límites entre las zonas habitadas y el espacio agropecuario no siempre son precisos, debido a la mezcla entre vivienda rural y actividades productivas.

La imagen urbana está definida por edificaciones predominantemente de un nivel, construidas principalmente con block, tabique y concreto. Algunas viviendas permanecen sin recubrimientos o con acabados parciales y persisten construcciones o anexos de madera, palma y lámina. La vegetación dentro de los predios y en las vialidades contribuye a conservar una imagen rural, en la que destacan árboles de gran tamaño, particularmente parotas.

Cada localidad cuenta con un centro comunitario reconocible. En Llano de la Puerta, la casa ejidal y un gran árbol con un espacio abierto anexo forman un pequeño conjunto de reunión y referencia. Monte Alto dispone de un arcotecho amplio, un espacio contiguo utilizado como tianguis o mercado, casa ejidal e iglesia. En El Coacoyul, el principal referente colectivo es la cancha cubierta mediante arcotecho. Estos elementos, junto con las escuelas y pequeños comercios, concentran la vida comunitaria.

Las calles principales de Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto cuentan con algunos tramos pavimentados, mientras que las vialidades secundarias son mayoritariamente de terracería. Prácticamente no existen banquetas ni guarniciones y ninguna localidad dispone de una red formal de drenaje sanitario. El alumbrado se concentra en las zonas centrales y algunas viviendas periféricas se abastecen mediante conexiones eléctricas particulares extendidas a grandes distancias.

Los pequeños comercios se integran generalmente a las viviendas y no forman corredores comerciales definidos. Las actividades agrícolas, pecuarias, apícolas y de transformación de productos rurales se desarrollan dentro de los predios o en áreas próximas a las localidades, reforzando la relación entre el asentamiento y su entorno productivo.

Además de los equipamientos comunitarios, las aguas termales de El Coacoyul constituyen un elemento singular de identidad territorial, aunque actualmente no conforman un espacio turístico consolidado. En Llano de la Puerta, los caminos que conducen hacia Chacalapa del Pacífico y Medanitos Perros de Agua refuerzan su función como punto de articulación entre la zona agroproductiva y el territorio costero.

En conjunto, el ámbito presenta una imagen rural consolidada, con núcleos comunitarios reconocibles, viviendas de baja altura, vegetación abundante y una relación estrecha con las áreas productivas. Su estabilidad demográfica ha limitado el crecimiento, pero la ocupación dispersa de las periferias extiende gradualmente los asentamientos sobre los caminos rurales.

Imagen urbana y dinámica del sistema lagunar-pesquero de Tecomate

La dinámica espacial del sistema lagunar presenta diferencias claras entre Tecomate Pesquería y las localidades menores de su entorno. Tecomate posee una estructura relativamente compacta y concentra viviendas, equipamientos comunitarios y establecimientos de servicios, mientras que El Cerro Pesquería, Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo mantienen configuraciones dispersas, con amplios espacios libres entre las construcciones.

El crecimiento habitacional es reducido, pero parte de la ocupación periférica se localiza sobre terrenos susceptibles de inundación. Esta condición se reconoce en Tecomate Pesquería, El Cerro Pesquería y Santo Domingo, donde la proximidad con la laguna y la baja elevación del terreno condicionan la expansión. Las nuevas viviendas se distribuyen principalmente sobre caminos existentes y en los bordes de los asentamientos.

Tecomate Pesquería presenta el centro comunitario más definido del ámbito. La cancha de basquetbol cubierta mediante arcotecho y la iglesia ubicada frente a ella forman un conjunto central reconocible, al que se suman instalaciones educativas y pequeños comercios. Esta concentración contribuye a que la localidad tenga una imagen más compacta y estructurada.

La vivienda es predominantemente de un nivel y combina construcciones de block y concreto con estructuras de madera, palma y lámina. El empleo de materiales naturales y ligeros es más frecuente que en los núcleos agroproductivos y el corredor de la carretera 200, debido a las actividades pesqueras y a las condiciones ambientales del entorno lagunar.

En el borde de la laguna se localizan restaurantes y palapas asociados con la preparación de pescados y mariscos. Estos establecimientos conforman un frente de servicios de pequeña escala y se complementan con muelles improvisados utilizados para la pesca y la llegada de visitantes. Aunque sus construcciones no generan una imagen necesariamente negativa, presentan soluciones diversas y están expuestas a inundaciones periódicas.

La laguna y los manglares constituyen los elementos paisajísticos dominantes. Las embarcaciones, artes de pesca, muelles, palapas y restaurantes proporcionan al ámbito una identidad claramente pesquera y lagunar. Esta imagen se diferencia tanto de los núcleos agroproductivos interiores como del corredor costero.





Tecomate Pesquería cuenta con pavimentación en algunas de sus calles principales. En Santo Domingo, la pavimentación corresponde principalmente a la carretera secundaria que cruza el asentamiento, mientras que en El Cerro Pesquería y Nuevo Santo Domingo predominan los caminos de terracería. La falta de banquetas, drenaje y señalización es una condición generalizada.

La escasa iluminación en algunos caminos y sectores cercanos a la laguna, junto con las dificultades de acceso y transporte, acentúa la separación de las localidades menores. También se observan tiraderos clandestinos en algunos caminos, lo que afecta la imagen paisajística y la calidad ambiental.

El sistema presenta una dinámica determinada más por su relación con el cuerpo lagunar y la pesca que por el crecimiento poblacional. Tecomate Pesquería funciona como núcleo consolidado, mientras que los demás asentamientos conservan una ocupación dispersa. La laguna articula visual y funcionalmente el ámbito, pero también condiciona su expansión mediante inundaciones y variaciones estacionales del nivel del agua.

Imagen urbana y dinámica del corredor rural-costero y de transición turística

El corredor rural-costero mantiene una estructura predominantemente dispersa. San José Guatemala constituye el núcleo más consolidado y presenta una configuración relativamente compacta, organizada alrededor de tres vialidades principales. Las Lomitas de Papagayo, Medanitos Perros de Agua y Amazquite poseen menor continuidad edificada y conservan amplias superficies libres entre las viviendas.

San José Guatemala presenta un crecimiento moderado en algunos sectores periféricos. Parte de esta ocupación se ha producido cerca de pequeños cuerpos de agua asociados con el arroyo San Nicolás y sobre terrenos susceptibles de inundación. En Amazquite y Medanitos Perros de Agua también se observan procesos recientes de ocupación y delimitación de lotes, aunque todavía no representan una expansión intensa.

Las nuevas construcciones se disponen principalmente sobre caminos existentes y mantienen una configuración abierta. La presencia de humedales, dunas, manglares, lagunas menores y terrenos bajos interrumpe la continuidad de los asentamientos y condiciona su forma. Las localidades no constituyen un corredor edificado continuo, sino una sucesión de pequeños núcleos y ocupaciones dispersas relacionados mediante vialidades rurales.

La vivienda es predominantemente de un nivel. Las construcciones de madera, palma y lámina tienen una presencia mayor que en los ámbitos interiores, aunque también existen viviendas de block y concreto, especialmente en San José Guatemala. La mezcla de materiales, la vegetación y la amplitud de los espacios libres generan una imagen marcadamente rural y costera.

San José Guatemala cuenta con un centro comunitario reconocible, conformado por su arcoteco, iglesia, equipamientos básicos y casa ejidal. Estos elementos refuerzan su función como principal nodo del ámbito. Las Lomitas de Papagayo posee también una cancha cubierta mediante arcoteco, mientras que Medanitos Perros de Agua, Amazquite y otras localidades pequeñas carecen de espacios públicos claramente estructurados.

La pavimentación se concentra en las calles principales de San José Guatemala y en las carreteras secundarias que atraviesan algunas localidades, como Las Lomitas de Papagayo. El resto de las vialidades son principalmente de terracería y no cuentan con banquetas ni sistemas formales de drenaje.

La falta de saneamiento adquiere particular relevancia en este ámbito. Numerosas viviendas se abastecen mediante pozos artesanales y utilizan fosas sépticas, en ocasiones localizadas a distancias reducidas entre sí. Las condiciones del subsuelo, la presencia de humedales y las inundaciones incrementan la vulnerabilidad de estas formas de abastecimiento y disposición de aguas residuales.

El alumbrado público se concentra en las áreas centrales. En las periferias existen viviendas a las que no llega la red eléctrica y que se conectan mediante cables particulares extendidos a grandes distancias. La señalización es prácticamente inexistente fuera de la carretera federal 200, lo que dificulta identificar localidades, caminos y accesos a playas o atractivos naturales.

La actividad turística se concentra en puntos específicos. Playa El Dorado presenta la agrupación más reconocible, mediante una franja continua de restaurantes y palapas permanentes frente al mar. En otros sectores predominan establecimientos aislados y actividades recreativas de pequeña escala. La lagunita de Medanitos Perros de Agua, los manglares, Playa El Dorado y la Barra de Santa Rosa constituyen los principales referentes paisajísticos.

Buena parte del suelo costero se encuentra en propiedad de grandes grupos inversionistas y permanece sin desarrollar. Esto genera una diferencia entre las expectativas de transformación turística y la dinámica actual. Mientras extensas superficies se relacionan con proyectos todavía no iniciados, el crecimiento de las comunidades se limita a sectores pequeños de San José Guatemala, Medanitos Perros de Agua y Amazquite.

La imagen del ámbito se configura mediante la combinación de asentamientos rurales, vegetación costera, manglares, humedales, dunas, playas y pequeñas instalaciones turísticas. Su dinámica espacial refleja un crecimiento comunitario moderado y disperso, una concentración puntual de restaurantes y palapas y la permanencia de grandes predios sujetos a expectativas futuras de inversión.





Los cuatro ámbitos territoriales presentan una base rural común, pero se distinguen por sus formas de ocupación, elementos paisajísticos y funciones predominantes. El corredor de la carretera federal 200 posee mayor presencia de comercios y servicios y registra el crecimiento más perceptible; los núcleos agroproductivos mantienen centros comunitarios consolidados y una relación estrecha con las áreas de cultivo; el sistema de Tecomate se estructura mediante la laguna, la pesca y los servicios gastronómicos; y el corredor costero combina asentamientos dispersos, ecosistemas naturales y una actividad turística todavía incipiente.

La imagen territorial no depende de una arquitectura homogénea, sino de la relación entre las localidades, sus espacios comunitarios y el paisaje. Los arcotechos, casas ejidales, iglesias, escuelas y grandes árboles funcionan como hitos locales, mientras que la carretera federal 200, la laguna de Tecomate, los ríos Papagayo, El Cortés y La Estancia, las aguas termales de El Coacoyul, la lagunita de Medanitos Perros de Agua, los manglares, Playa El Dorado y la Barra de Santa Rosa constituyen los principales referentes del conjunto territorial.

La ausencia de drenaje, banquetas y pavimentación suficiente; las deficiencias en la cobertura eléctrica; los tiraderos clandestinos; la escasa señalización y la ocupación de áreas inundables son condiciones comunes que inciden en la configuración física de las localidades. No obstante, estas características se expresan de manera distinta en cada ámbito y deberán interpretarse junto con su estructura productiva, comunitaria y ambiental.

Relaciones entre los ámbitos y conformación de la imagen territorial

La Zona Turística de San Marcos no constituye una ciudad continua cuya imagen resulte de la integración física de barrios contiguos. Su configuración corresponde a un territorio rural y disperso, formado por localidades, áreas productivas, ejidos y ecosistemas relacionados mediante una red jerarquizada de carreteras y caminos. Por ello, las relaciones entre los ámbitos identificados deben interpretarse a partir de la accesibilidad, los desplazamientos cotidianos, la dependencia de servicios, la comercialización de productos y la continuidad del paisaje.

La estructura territorial presenta una disposición predominantemente ramificada. La carretera federal 200 constituye el principal eje regional y articula el territorio desde el río Papagayo, al poniente, hasta la cabecera municipal de San Marcos, al oriente. Desde esta vía parten las carreteras secundarias que conducen hacia Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto, y posteriormente los caminos rurales que comunican con las localidades pesqueras y costeras.

A esta estructura se suma un segundo acceso desde Acapulco, procedente de Lomas de Chapultepec. Esta vía cruza el río Papagayo e ingresa al ejido de Barrera; inmediatamente después del cruce se desprende la carretera hacia Las Lomitas de Papagayo y San José Guatemala, desde donde parten algunos caminos rurales hacia la playa. Si se continúa por el eje principal a través del ejido de Barrera, la vía llega a Tejoruco y se incorpora a la carretera federal 200.

La carretera federal 200 cuenta, a su vez, con su propio cruce regional del río Papagayo, localizado más al norte, en el entorno de Cerro de Piedra y Teniente José Azueta. En consecuencia, el territorio dispone de dos accesos desde Acapulco: uno de carácter

regional mediante la carretera 200 y otro de carácter secundario a través de Lomas de Chapultepec y el ejido de Barrera. Ambos convergen en el entorno de Tejoruco y refuerzan la función articuladora del extremo occidental del corredor.

Desde Tejoruco, la carretera federal 200 continúa hacia el oriente y atraviesa San Juan Grande y San Juan Chico. En este tramo se desprende la carretera secundaria hacia Llano de la Puerta, donde concluye la vialidad pavimentada. Desde esta localidad parten dos caminos rurales: uno hacia Medanos Perros de Agua y la costa, y otro hacia Chacalapa del Pacífico, en la ribera occidental del río El Cortés.

Más adelante, la carretera federal atraviesa El Cortés y da acceso a la vialidad secundaria que termina en El Coacoyul. Desde esta última localidad parte un camino rural hacia el sector oriental de Chacalapa del Pacífico. De esta manera, el río El Cortés divide físicamente a Chacalapa, mientras Llano de la Puerta y El Coacoyul articulan sus dos sectores con la carretera federal 200.

Al continuar hacia el oriente, la carretera atraviesa La Estancia y el río del mismo nombre. Posteriormente se desprende la carretera secundaria que comunica con Monte Alto, Nuevo Santo Domingo, Santo Domingo y Playa El Dorado. A partir de este punto, un camino rural costero continúa hacia Amazquite y la Barra de Santa Rosa, en el límite oriental del municipio.

La cabecera municipal de San Marcos constituye el principal punto de acceso hacia el sistema lagunar. Desde ella parte la carretera que conduce a Tecamate Pesquería y termina en la ribera de la laguna. El Cerro Pesquería, situado en el margen oriental del cuerpo de agua, se comunica mediante otro camino rural que se desprende de la carretera federal 200 más al oriente.

La desembocadura de la laguna de Tecamate interrumpe la continuidad de los caminos costeros. Por esta razón, no existe una conexión vial directa a lo largo de toda la franja litoral. Para desplazarse entre los sectores costeros situados a ambos lados del sistema lagunar es necesario regresar hacia la carretera federal 200, lo que refuerza su papel como columna vertebral de la zona de estudio.

Centralidades y dependencia de servicios

La red territorial presenta centralidades de diferente alcance. San José Guatemala, Llano de la Puerta y Monte Alto funcionan como centros de servicios básicos para su entorno inmediato. Su centralidad se sustenta en la presencia de equipamientos educativos, espacios comunitarios, pequeños comercios y, en algunos casos, instalaciones básicas de salud. Su influencia es local y no sustituye la dependencia respecto de centros externos.

El Cortés presenta una concentración mayor de comercios y servicios dentro del corredor de la carretera 200 y atiende algunas necesidades de comunidades próximas, particularmente El Coacoyul. No obstante, tampoco cuenta con la diversidad suficiente para funcionar como centro regional.

Tecomate Pesquería constituye el principal núcleo del sistema lagunar debido a su mayor consolidación, sus equipamientos y la concentración de actividades pesqueras y gastronómicas. Sin embargo, mantiene una relación funcional más directa con la cabecera municipal de San Marcos que con los núcleos rurales del sector occidental.





Para servicios complementarios, trámites, comercio y atención de mayor nivel, la población se desplaza principalmente hacia la cabecera municipal de San Marcos. Acapulco funciona como destino para servicios especializados y como mercado de mayor escala. Esta relación es especialmente relevante para las localidades occidentales, debido a su proximidad y a las dos rutas de acceso por el río Papagayo. La estructura funcional presenta así tres niveles:

- Los espacios comunitarios y pequeños comercios atienden necesidades inmediatas dentro de cada localidad.
- San José Guatemala, Llano de la Puerta, Monte Alto y El Cortés proporcionan servicios básicos a sus entornos.
- San Marcos y Acapulco concentran el comercio, los servicios y los equipamientos de mayor especialización.

Relaciones productivas y comerciales

Las actividades agropecuarias, pesqueras, comerciales y turísticas también vinculan a los ámbitos territoriales. Los productos agrícolas y pesqueros se trasladan principalmente hacia San Marcos y Acapulco, utilizando los caminos rurales, las carreteras secundarias y la carretera federal 200. No se identifica una red significativa de intercambio comercial entre las propias localidades, más allá de operaciones pequeñas y de consumo cotidiano.

Los caminos que enlazan Llano de la Puerta y El Coacoyul con Chacalapa del Pacífico permiten comunicar las áreas productivas interiores con ambas riberas del río El Cortés. La vía que atraviesa Monte Alto, Nuevo Santo Domingo y Santo Domingo conecta la carretera federal con Playa El Dorado y con el camino costero hacia Amazquite y Barra de Santa Rosa. Estas relaciones muestran que los núcleos rurales funcionan también como puntos de paso entre la carretera, las zonas productivas y la costa.

La pesca de la laguna de Tecomate y de las comunidades costeras se articula con restaurantes, palapas y pequeños establecimientos de alimentos. Sin embargo, sus cadenas de comercialización se orientan principalmente hacia San Marcos y Acapulco. El turismo existente mantiene una escala local y se concentra en la laguna de Tecomate y Playa El Dorado, sin integrar todavía una red continua de destinos.

Organización ejidal e identidad territorial

La estructura territorial también se encuentra definida por los ejidos de Barrera, San José Guatemala, Llano de la Puerta, El Coacoyul, Monte Alto y Tecomate Pesquería, además de un fragmento correspondiente a San Marcos. Estas unidades constituyen referentes de pertenencia, organización y gestión del territorio.

Las casas ejidales, comisarías y espacios comunitarios representan puntos de reunión y decisión colectiva. Por ello, las relaciones territoriales no dependen únicamente de las carreteras y los servicios, sino también de la organización ejidal y de las comunidades que administran y utilizan los espacios productivos.

La división ejidal no coincide necesariamente con los cuatro ámbitos funcionales. Un mismo ámbito puede integrar localidades y caminos pertenecientes a distintos ejidos, mientras algunas relaciones productivas y de movilidad atraviesan sus límites. La delimitación funcional complementa la estructura ejidal, pero no la sustituye ni modifica.

No existe una imagen urbana unitaria construida mediante edificaciones continuas o un estilo arquitectónico común. La identidad compartida se expresa mediante el carácter rural, ejidal, agroproductivo, pesquero y afromexicano de las comunidades, así como por su relación con los ríos, la laguna, los manglares y la costa. Al mismo tiempo, cada localidad conserva una identidad propia vinculada con su ejido, sus espacios comunitarios y sus actividades predominantes.

Conformación de la imagen territorial

La imagen conjunta de la Zona Turística de San Marcos se construye mediante una sucesión de corredores, localidades y paisajes, más que por la continuidad de una mancha urbana. Desde el poniente, el río Papagayo funciona como puerta territorial y elemento de transición respecto de Acapulco. Los dos accesos que lo cruzan conducen hacia Tejoruco, el ejido de Barrera, Las Lomitas de Papagayo y San José Guatemala.

La carretera federal 200 estructura una primera secuencia formada por pequeños núcleos rurales, comercios dispersos, áreas agrícolas y cruces de ríos. Desde ella, los caminos secundarios permiten pasar hacia una segunda secuencia integrada por Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto, caracterizada por paisajes agroproductivos, viviendas rurales, casas ejidales, arcotechos, iglesias y grandes árboles.

Hacia el sur, el territorio transita a los humedales, manglares, lagunas menores, dunas y playas del corredor costero. En el sector oriental, la laguna de Tecomate configura un paisaje diferenciado, asociado con la pesca, los muelles, las embarcaciones, las palapas y los restaurantes. Su desembocadura interrumpe físicamente la franja costera y refuerza la percepción de dos sectores litorales conectados mediante el interior.

Los principales referentes que proporcionan legibilidad e identidad al conjunto son la carretera federal 200; los ríos Papagayo, El Cortés y La Estancia; la laguna de Tecomate; las aguas termales de El Coacoyul; la lagunita de Medanitos Perros de Agua; las zonas de manglar; Playa El Dorado; Barra de Santa Rosa; y los arcotechos, iglesias y casas ejidales de las localidades.

En consecuencia, la imagen territorial se conforma mediante la relación entre cuatro componentes: el corredor carretero, los núcleos agroproductivos, el sistema lagunar-pesquero y el corredor rural-costero. La carretera federal 200 los integra regionalmente; los caminos secundarios y rurales articulan los desplazamientos internos; San Marcos y Acapulco completan la red de servicios y mercados; y los paisajes productivos y naturales otorgan unidad al territorio sin eliminar las identidades particulares de sus comunidades.

Dinámica poblacional de los barrios

El análisis sociodemográfico y económico permite comprender cómo se distribuye la población en el territorio, cuáles han sido sus principales transformaciones y qué desigualdades condicionan las oportunidades de desarrollo de las comunidades que integran la Zona Turística de San Marcos. Su propósito no se limita a describir indicadores censales, sino que busca reconocer las relaciones entre población, estructura territorial, condiciones sociales, actividades económicas y formas diferenciadas de acceso a oportunidades.

Para ello, se articula información de los censos de Población y Vivienda con los resultados del proceso participativo, a fin de contrastar las condiciones cuantitativas observadas con





las experiencias y dinámicas expresadas por la población. Esta lectura permitirá identificar patrones territoriales, grupos con características relativamente homogéneas y localidades que requieren atención prioritaria, así como valorar las posibles implicaciones sociales del desarrollo turístico previsto para la zona.

El análisis considera dos escalas complementarias. La primera corresponde al municipio de San Marcos, reconstruido con un universo territorial comparable a partir de las localidades registradas en 2020; la segunda comprende las 39 localidades vinculadas con el ámbito del Plan Parcial. Esta diferenciación permite reconocer tanto el peso de la Zona Turística dentro del municipio como las desigualdades existentes entre las localidades que la integran.

Distribución territorial y dinámica de la población

La Zona Turística presenta una estructura de poblamiento predominantemente rural, conformada por localidades de diferente tamaño distribuidas entre la franja costera, los espacios agropecuarios interiores y los corredores de comunicación que articulan el territorio. En total, se identifican 32 localidades completamente comprendidas dentro del área de estudio y siete —El Tejoruco, San Juan Chico, El Cortés, El Maguey, Barranquilla, Caridad y El Roble— cuyos asentamientos se encuentran parcialmente incluidos.

Debido a que la información censal disponible se publica a escala de localidad y no permite fraccionar sus variables de manera consistente conforme al límite del Plan Parcial, estas siete localidades se incorporan íntegramente al análisis. Esta decisión permite conservar la integridad de los indicadores y reconocer las relaciones funcionales que mantienen con el área de estudio; por tanto, las cifras corresponden al conjunto de localidades vinculadas territorialmente con la Zona Turística y no exclusivamente a la población localizada dentro del polígono.

En 2020, las 39 localidades consideradas concentraban 8,825 habitantes. La distribución poblacional presenta una marcada concentración: Llano de la Puerta registraba 1,262 habitantes; El Cortés, 1,159; Monte Alto, 893; El Cocoyult (Coacoyul), 658; y Tecomate Pesquería, 530. En conjunto, estas cinco localidades reunían 4,502 habitantes, equivalentes al **51.01 %** de la población de la Zona Turística.

En contraste, siete caseríos con menos de 20 habitantes concentraban solamente 56 personas, equivalentes al 0.63 % del total. Esta coexistencia entre algunos núcleos concentradores y numerosos asentamientos pequeños y dispersos constituye uno de los principales rasgos de la estructura territorial, con implicaciones para la accesibilidad, la movilidad cotidiana y la organización de los servicios y equipamientos, aspectos que se desarrollan en los apartados correspondientes.

Tabla 1: Distribución poblacional en la Zona Turística

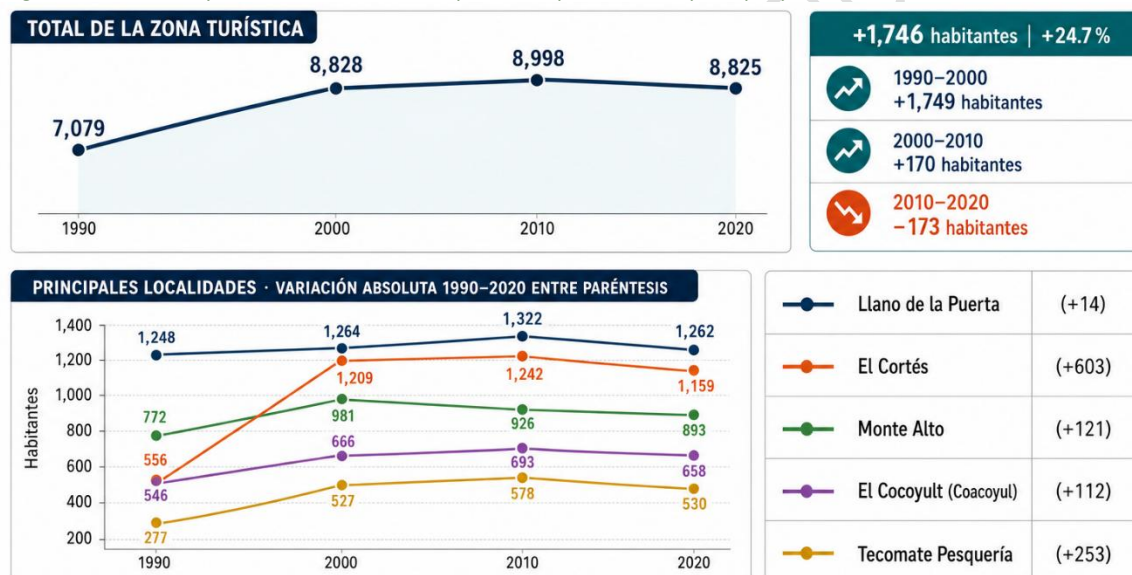
Localidad	Población	%	Localidad	Población	%
Llano de la Puerta	1,262	14.3	Nuevo Santo Domingo	93	1.0
El Cortés	1,159	13.1	Vista Hermosa	82	0.9
Monte Alto	893	10.1	Rancho los Tamarindos	80	0.9
El Cocoyult (Coacoyul)	658	7.5	Barrio Nuevo (Toro Pando)	76	0.9
Tecomate Pesquería	530	6.01	El Cacao	60	0.7
El Tejoruco (La Horqueta)	457	5.2	Vereda del Llano de la Puerta	53	0.6
Nuevo Tecomulapa	438	5.0	El Maguey	42	0.5
San Juan Grande	401	4.5	Poza del Tule	41	0.5
San José Guatemala	374	4.2	La Barrera	28	0.3
Chacalapa del Pacífico	351	4.0	Chapopote	22	0.2

Caridad	298	3.4	Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	21	0.2
Las Lomitas de Papagayo	240	2.7	Monte Redondo	17	0.2
San Juan Chico	213	2.4	La Barra de Santa Rosa	11	0.1
Barranquilla (La Pulga)	212	2.4	Plan de Quintero	8	0.1
Amazquite	135	1.5	Rancho Artemio Romero Morales	8	0.1
La Estancia	127	1.4	Agua Dulce	5	0.1
Santo Domingo	112	1.3	Arroyo Grande	4	0.1
El Cerro Pesquería	111	1.3	Las Cabecitas	2	0.0
El Roble	103	1.2	Cuadrilla Nueva	1	0.0
Medanitos Perros de Agua	97	1.1	TOTAL ZONA TURISTICA	8,825	100

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Entre 1990 y 2020, la población del conjunto de localidades pasó de 7,079 a 8,825 habitantes, lo que representa un incremento absoluto de 1,746 personas y una variación acumulada de 24.66 %. Sin embargo, esta trayectoria no fue uniforme. Entre 1990 y 2000 se registró el crecimiento más significativo, con 1,749 habitantes adicionales; entre 2000 y 2010 el incremento fue de apenas 170 personas; y entre 2010 y 2020 se presentó una reducción de 173 habitantes, equivalente a una variación de -1.92 %.

Figura 10. Evolución y variación absoluta de la población por localidad principal y total de la zona turística, 1990–2020



Fuente: Landscape Planning, 2026.

La evolución reciente muestra, por tanto, una tendencia hacia la desaceleración y posterior contracción demográfica. Este comportamiento resulta relevante porque indica que, hasta 2020, el potencial turístico y la disponibilidad territorial de la zona no se habían traducido en un proceso generalizado de atracción y crecimiento poblacional. Por el contrario, el territorio mantiene una estructura rural caracterizada por dinámicas diferenciadas entre localidades, movilidad de la población y pérdida demográfica en diversos asentamientos.

Tabla 1: Evolución y variación absoluta de la población por localidad, 1990–2020

	1990	2000	2010	2020	1990–2000	2000–2010	2010–2020	1990–2020
Llano de la Puerta	1,248	1,264	1,322	1,262	16	58	-60	14
El Cortés	556	1,209	1,242	1,159	653	33	-83	603
Monte Alto	772	981	926	893	209	-55	-33	121





El Cocoyult (Coacoyul)	546	666	693	658	120	27	-35	112
Tecomate Pesquería	277	527	578	530	250	51	-48	253
El Tejuruco (La Horqueta)	174	335	411	457	161	76	46	283
Nuevo Tecomulapa	285	397	350	438	112	-47	88	153
San Juan Grande	251	377	344	401	126	-33	57	150
San José Guatemala	447	561	424	374	114	-137	-50	-73
Chacalapa del Pacífico	293	366	353	351	73	-13	-2	58
Caridad	405	257	333	298	-148	76	-35	-107
Las Lomitas de Papagayo	205	242	222	240	37	-20	18	35
San Juan Chico	181	173	221	213	-8	48	-8	32
Barranquilla (La Pulga)	134	145	163	212	11	18	49	78
Amazquite	67	64	162	135	-3	98	-27	68
La Estancia	131	144	157	127	13	13	-30	-4
Santo Domingo	179	224	120	112	45	-104	-8	-67
El Cerro Pesquería	133	122	114	111	-11	-8	-3	-22
El Roble	55	75	76	103	20	1	27	48
Medanitos Perros de Agua	103	91	92	97	-12	1	5	-6
Nuevo Santo Domingo	-	-	129	93	-	129	-36	93
Vista Hermosa	41	38	40	82	-3	2	42	41
Rancho los Tamarindos	97	103	94	80	6	-9	-14	-17
Barrio Nuevo (Toro Pando)	94	60	67	76	-34	7	9	-18
El Cacao	78	51	57	60	-27	6	3	-18
Vereda del Llano de la Puerta	35	40	59	53	5	19	-6	18
El Maguey	44	67	34	42	23	-33	8	-2
Poza del Tule	-	-	35	41	-	35	6	41
La Barrera	117	59	34	28	-58	-25	-6	-89
Chapopote	36	32	48	22	-4	16	-26	-14
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	26	33	17	21	7	-16	4	-5
Monte Redondo	2	19	17	17	17	-2	-	15
La Barra de Santa Rosa	-	24	16	11	24	-8	-5	11
Rancho Artemio Romero Morales	-	2	7	8	2	5	1	8
Plan de Quintero	30	22	20	8	-8	-2	-12	-22
Agua Dulce	8	-	6	5	-8	6	-1	-3
Arroyo Grande	2	46	15	4	44	-31	-11	2
Las Cabecitas	8	6	-	2	-2	-6	2	-6
Cuadrilla Nueva	19	6	-	1	-13	-6	1	-18
TOTAL ZONA TURÍSTICA	7,079	8,828	8,998	8,825	1,749	170	-173	1,746

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

A escala local, 17 de las 39 localidades registraron una disminución poblacional durante el periodo analizado. Las pérdidas absolutas más importantes se presentaron en Santo Domingo, San José Guatemala, La Barrera y Caridad. Asimismo, Santo Domingo, Chapopote y La Barrera, junto con los caseríos Agua Dulce, Plan de Quintero, Las Cabecitas y Cuadrilla Nueva, perdieron más de una tercera parte de la población que registraban al inicio del periodo.

En sentido contrario, los mayores incrementos absolutos se presentaron en San Juan Grande, Nuevo Tecomulapa, Tecomate Pesquería, El Tejoruco (La Horqueta) y El Cortés. También se identifican localidades de aparición censal más reciente, como Poza del Tule y Nuevo Santo Domingo, así como los caseríos Rancho Artemio Romero Morales, La Barra de Santa Rosa y Monte Redondo. Estos casos no deben interpretarse automáticamente como crecimiento de una población previamente inexistente, pues pueden responder a la formación de nuevos asentamientos, cambios de clave, reconocimiento censal o separación respecto de otras localidades.

Las variaciones porcentuales más elevadas se registran principalmente en asentamientos con una base poblacional reducida, como Vista Hermosa, Amazquite, Arroyo Grande y Monte Redondo. Por ello, los porcentajes deben leerse conjuntamente con el cambio absoluto: una variación elevada en una localidad pequeña no necesariamente representa una transformación territorial de la misma magnitud que el crecimiento moderado de un núcleo con mayor población.

Tabla 1: Variación porcentual de la población por localidad, 1990–2020

Localidad	1990–2000	2000–2010	2010–2020	1990–2020
Llano de la Puerta	1.28%	4.59%	-4.54%	1.12%
El Cortés	117.45%	2.73%	-6.68%	108.45%
Monte Alto	27.07%	-5.61%	-3.56%	15.67%
El Cocoyult (Coacoyul)	21.98%	4.05%	-5.05%	20.51%
Tecomate Pesquería	90.25%	9.68%	-8.30%	91.34%
El Tejoruco (La Horqueta)	92.53%	22.69%	11.19%	162.64%
Nuevo Tecomulapa	39.30%	-11.84%	25.14%	53.68%
San Juan Grande	50.20%	-8.75%	16.57%	59.76%
San José Guatemala	25.50%	-24.42%	-11.79%	-16.33%
Chacalapa del Pacífico	24.91%	-3.55%	-0.57%	19.80%
Caridad	-36.54%	29.57%	-10.51%	-26.42%
Las Lomitas de Papagayo	18.05%	-8.26%	8.11%	17.07%
San Juan Chico	-4.42%	27.75%	-3.62%	17.68%
Barranquilla (La Pulga)	8.21%	12.41%	30.06%	58.21%
Amazquite	-4.48%	153.13%	-16.67%	101.49%
La Estancia	9.92%	9.03%	-19.11%	-3.05%
Santo Domingo	25.14%	-46.43%	-6.67%	-37.43%
El Cerro Pesquería	-8.27%	-6.56%	-2.63%	-16.54%
El Roble	36.36%	1.33%	35.53%	87.27%
Medanitos Perros de Agua	-11.65%	1.10%	5.43%	-5.83%
Nuevo Santo Domingo	N/A	N/A	-27.91%	N/A
Vista Hermosa	-7.32%	5.26%	105.00%	100.00%
Rancho los Tamarindos	6.19%	-8.74%	-14.89%	-17.53%
Barrio Nuevo (Toro Pando)	-36.17%	11.67%	13.43%	-19.15%
El Cacao	-34.62%	11.76%	5.26%	-23.08%
Vereda del Llano de la Puerta	14.29%	47.50%	-10.17%	51.43%
El Maguey	52.27%	-49.25%	23.53%	-4.55%
Poza del Tule	N/A	N/A	17.14%	N/A
La Barrera	-49.57%	-42.37%	-17.65%	-76.07%
Chapopote	-11.11%	50.00%	-54.17%	-38.89%
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	26.92%	-48.48%	23.53%	-19.23%
Monte Redondo	850.00%	-10.53%	–	750.00%
La Barra de Santa Rosa	N/A	-33.33%	-31.25%	N/A
Rancho Artemio Romero Morales	N/A	250.00%	14.29%	N/A
Plan de Quintero	-26.67%	-9.09%	-60.00%	-73.33%
Agua Dulce	-100.00%	N/A	-16.67%	-37.50%





Localidad	1990–2000	2000–2010	2010–2020	1990–2020
Arroyo Grande	2200.00%	-67.39%	-73.33%	100.00%
Las Cabecitas	-25.00%	-100.00%	N/A	-75.00%
Cuadrilla Nueva	-68.42%	-100.00%	N/A	-94.74%
TOTAL ZONA TURÍSTICA	24.71%	1.93%	-1.92%	24.66%

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Dinámica poblacional municipal y participación de la Zona Turística

Para contextualizar la dinámica demográfica del área de estudio, se reconstruyó una serie municipal comparable para 2000, 2010 y 2020. El cálculo tomó como universo territorial de referencia las 91 localidades registradas en el ITER 2020 y conservó, para los censos anteriores, únicamente aquellas localidades que también forman parte de dicho universo. De esta manera, se evitó incorporar asentamientos que posteriormente quedaron fuera del municipio de San Marcos y cuyos datos podrían distorsionar la interpretación de las tendencias poblacionales.

Como resultado de este procedimiento, se obtuvo una población municipal comparable de 37,910 habitantes en 2000, 39,479 en 2010 y 40,239 en 2020. Entre 2000 y 2020, el municipio registró un incremento de 2,329 habitantes, equivalente a una variación acumulada de 6.14 %. Sin embargo, el ritmo de crecimiento se desaceleró: mientras que entre 2000 y 2010 la población aumentó en 1,569 habitantes, equivalentes a 4.14 %, durante el periodo 2010–2020 el incremento fue de solamente 760 habitantes, es decir, 1.93 %.

La Zona Turística presentó una trayectoria diferente. Su población pasó de 8,828 habitantes en 2000 a 8,998 en 2010, lo que representa un incremento de 170 personas y una variación de 1.93 %. Posteriormente, entre 2010 y 2020, disminuyó en 173 habitantes, equivalente a -1.92 %, hasta alcanzar 8,825 residentes. En consecuencia, durante el periodo completo 2000–2020 la población de la zona permaneció prácticamente estable, con una diferencia neta de apenas tres habitantes.

La diferencia entre ambas trayectorias redujo gradualmente el peso demográfico de la Zona Turística dentro del municipio. En 2000, sus localidades concentraban 23.29 % de la población municipal comparable; para 2010 la proporción disminuyó a 22.79 % y en 2020 se situó en 21.93 %. Esta reducción no responde a una pérdida poblacional pronunciada, sino a la combinación de un crecimiento municipal moderado y el estancamiento demográfico del área de estudio.

Tabla 1: Comparación de la dinámica poblacional del municipio y la Zona Turística, 2000–2020

Ámbito territorial	2000	2010	2020	Variación absoluta 2000–2010	Variación porcentual 2000–2010	Variación absoluta 2010–2020	Variación porcentual 2010–2020	Variación absoluta 2000–2020	Variación porcentual 2000–2020
Municipio de San Marcos*	37,910	39,479	40,239	1,569	4.14 %	760	1.93 %	2,329	6.14 %
Zona Turística	8,828	8,998	8,825	170	1.93 %	-173	-1.92 %	-3	-0.03 %

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Este comportamiento confirma que la Zona Turística no había experimentado, hasta 2020, un proceso generalizado de expansión demográfica asociado con su potencial turístico. Por el contrario, combina la concentración de población en algunos núcleos con pérdida o estancamiento en numerosas localidades rurales. Por ello, las futuras inversiones y transformaciones territoriales no deben partir del supuesto de un crecimiento urbano ya consolidado, sino considerar la capacidad de las comunidades existentes para incorporarse a nuevas oportunidades económicas sin profundizar las desigualdades territoriales ni generar procesos de desplazamiento.

Composición de la población por sexo

El análisis de la población por sexo permite identificar diferencias en su distribución territorial y reconocer posibles implicaciones para la organización de los hogares, las actividades económicas y las necesidades de cuidado. En la Zona Turística, la composición se mantuvo relativamente equilibrada durante los últimos cuatro censos, sin que se observe un predominio sostenido de mujeres u hombres.

En 1990 se registraron 3,479 mujeres y 3,596 hombres; en 2000, 4,430 mujeres y 4,384 hombres; en 2010, 4,479 mujeres y 4,506 hombres; y en 2020, 4,430 mujeres y 4,375 hombres. Las diferencias entre ambos grupos son reducidas y cambiaron de sentido entre periodos, por lo que no configuran una tendencia estructural hacia la feminización o masculinización del territorio.

Tabla 1: Evolución de la población por sexo en la Zona Turística, 1990–2020

Año	Población total	Mujeres	Hombres	No especificado*	Mujeres respecto del total	Hombres respecto del total
1990	7,079	3,479	3,596	4	49.15 %	50.80 %
2000	8,828	4,430	4,384	14	50.18 %	49.66 %
2010	8,998	4,479	4,506	13	49.78 %	50.08 %
2020	8,825	4,430	4,375	20	50.20 %	49.58 %

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

* Diferencia entre la población total y la suma de mujeres y hombres, derivada de información no especificada o sujeta a confidencialidad estadística.





La composición de la Zona Turística es similar a la observada en el municipio. En la serie municipal reconstruida, las mujeres representaban 51.51 % de la población en 2000, 50.71 % en 2010 y 50.97 % en 2020. En los tres periodos se identifica una mayoría femenina moderada, aunque tampoco suficientemente amplia para hablar de un proceso acentuado de feminización.

En 2020, la Zona Turística presentaba una proporción femenina ligeramente inferior a la municipal. Esta diferencia puede estar relacionada con la estructura rural del área de estudio, las actividades agropecuarias y pesqueras, así como con patrones diferenciados de movilidad y migración. Sin embargo, estas posibles relaciones deberán contrastarse posteriormente con la participación económica y los desplazamientos laborales de mujeres y hombres.

A escala local, 16 localidades registraron una ligera mayoría femenina, cuatro presentaron cantidades iguales de mujeres y hombres y 14 mostraron una mayoría masculina. En cinco localidades pequeñas, la confidencialidad de la información censal impide establecer dicha composición.

Los porcentajes extremos se concentran principalmente en caseríos con muy pocos habitantes. Por ejemplo, La Barra de Santa Rosa y Plan de Quintero presentan una proporción masculina superior a 70 %, pero sus poblaciones totales son de 11 y ocho habitantes, respectivamente. En consecuencia, estas proporciones no deben interpretarse como patrones territoriales consolidados, pues pequeñas diferencias absolutas producen variaciones porcentuales muy elevadas.

Tabla 6. Distribución de la población por sexo y localidad en la Zona Turística, 2020

Localidad	Población	Mujeres	Hombres	Mujeres %	Hombres %
Llano de la Puerta	1,262	626	636	49.60	50.40
El Cortés	1,159	573	586	49.44	50.56
Monte Alto	893	458	435	51.29	48.71
El Cocoyult (Coacoyul)	658	349	309	53.04	46.96
Tecomate Pesquería	530	264	266	49.81	50.19
El Tejoruco (La Horqueta)	457	229	228	50.11	49.89
Nuevo Tecomulapa	438	203	235	46.35	53.65
San Juan Grande	401	213	188	53.12	46.88
San José Guatemala	374	198	176	52.94	47.06
Chacalapa del Pacífico	351	177	174	50.43	49.57
Caridad	298	144	154	48.32	51.68
Las Lomitas de Papagayo	240	118	122	49.17	50.83
San Juan Chico	213	113	100	53.05	46.95
Barranquilla (La Pulga)	212	103	109	48.58	51.42
Amazquite	135	68	67	50.37	49.63
La Estancia	127	70	57	55.12	44.88
Santo Domingo	112	58	54	51.79	48.21
El Cerro Pesquería	111	48	63	43.24	56.76
El Roble	103	46	57	44.66	55.34
Medanitos Perros de Agua	97	50	47	51.55	48.45
Nuevo Santo Domingo	93	53	40	56.99	43.01
Vista Hermosa	82	38	44	46.34	53.66
Rancho los Tamarindos	80	40	40	50.00	50.00
Barrio Nuevo (Toro Pando)	76	40	36	52.63	47.37
El Cacao	60	30	30	50.00	50.00
Vereda del Llano de la Puerta	53	26	27	49.06	50.94
El Maguey	42	23	19	54.76	45.24

Localidad	Población	Mujeres	Hombres	Mujeres %	Hombres %
Poza del Tule	41	22	19	53.66	46.34
La Barrera	28	14	14	50.00	50.00
Chapopote	22	11	11	50.00	50.00
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	21	12	9	57.14	42.86
Monte Redondo	17	8	9	47.06	52.94
La Barra de Santa Rosa	11	3	8	27.27	72.73
Rancho Artemio Romero Morales	8	*	*	*	*
Plan de Quintero	8	2	6	25.00	75.00
TOTAL ZONA TURISTICA	8,825	4,430	4,375	50.20	49.58

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Estructura por grandes grupos de edad

La estructura etaria de la Zona Turística experimentó cambios relevantes entre 2010 y 2020. En 2010 se registraron 3,112 habitantes de 0 a 14 años, 5,115 personas de 15 a 64 años y 757 habitantes de 65 años y más. Para 2020, la población infantil disminuyó a 2,628 personas; la población en edades potencialmente productivas aumentó a 5,274; y la población adulta mayor se incrementó a 903 habitantes.

Tabla 7. Evolución de la población por grandes grupos de edad, 2010–2020

Ámbito y año	Población total	0 a 14 años	%	15 a 64 años	%	65 años y más	%
Municipio, 2010*	39,479	13,542	34.30 %	22,576	57.19 %	3,296	8.35 %
Municipio, 2020*	40,239	11,906	29.59 %	24,216	60.18 %	4,064	10.10 %
Zona Turística, 2010	8,998	3,112	34.59 %	5,115	56.85 %	757	8.41 %
Zona Turística, 2020	8,825	2,628	29.78 %	5,274	59.76 %	903	10.23 %

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

* Serie municipal reconstruida con el universo de localidades registrado en el ITER 2020. Los porcentajes pueden no sumar 100 % por información no especificada o sujeta a confidencialidad.

Entre 2010 y 2020, la Zona Turística perdió 484 habitantes menores de 15 años, equivalentes a una disminución de 15.55 % en este grupo. En contraste, la población de 15 a 64 años aumentó en 159 personas, mientras que la población adulta mayor se incrementó en 146 habitantes, equivalente a un crecimiento de 19.29 %.

Estos cambios muestran una transición hacia una estructura menos joven y con mayor presencia de población adulta mayor. La proporción infantil disminuyó de 34.59 a 29.78 %, mientras que la población de 65 años y más aumentó de 8.41 a 10.23 %. La trayectoria es semejante a la municipal, lo que indica que no se trata únicamente de un fenómeno localizado en el área de estudio, sino de una transformación demográfica más amplia.

No resulta suficientemente preciso afirmar que existe un bono demográfico plenamente consolidado. Si bien la población de 15 a 64 años constituye el grupo mayoritario y aumentó su participación, el aprovechamiento de esta estructura depende de la disponibilidad de empleo, educación, capacitación, movilidad y acceso a servicios. Por ello, es más adecuado reconocer una **oportunidad demográfica condicionada**, cuyo aprovechamiento dependerá de la capacidad del desarrollo turístico y de las demás actividades económicas para incorporar a la población local en condiciones adecuadas.





La pirámide poblacional deberá interpretarse desde esta transición: aunque todavía existe una base infantil significativa, su reducción relativa, acompañada del crecimiento de los grupos adultos y de 65 años y más, anticipa un proceso gradual de envejecimiento.

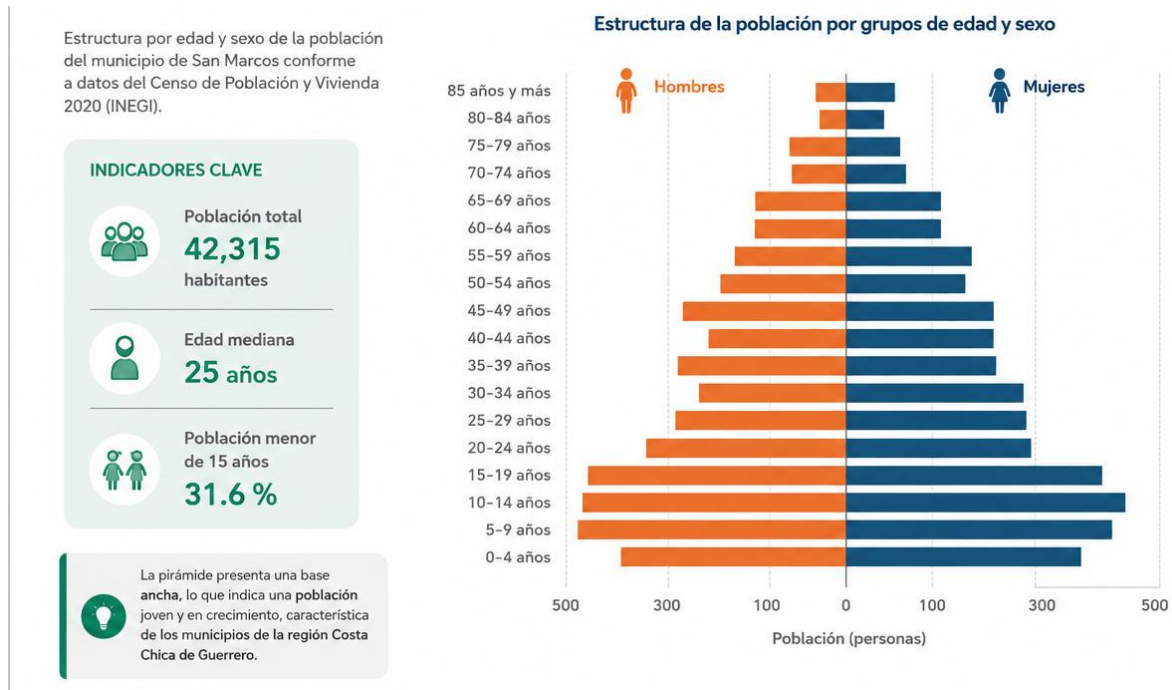


Figura 11. Pirámide de población por edad y sexo de la Zona Turística, 2020

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Distribución territorial de los grupos de edad

En 2020, más de una tercera parte de la población de Chacalapa del Pacífico, San José Guatemala, Las Lomitas de Papagayo, Medanitos Perros de Agua, La Barrera, Santo Domingo, Vereda del Llano de la Puerta, El Roble, Chapopote y Vista Hermosa estaba integrada por menores de 15 años. Esta condición también se presentó en Monte Redondo, aunque su reducido tamaño poblacional obliga a interpretar el porcentaje con cautela.

En sentido contrario, El Maguey y Nuevo Santo Domingo registraron una proporción infantil inferior a 25 %. La Barra de Santa Rosa y Plan de Quintero no presentaron población infantil registrada, situación consistente con la estructura de caseríos de muy baja población.

Los recorridos de campo aportan un elemento adicional para interpretar estos datos. En Rancho los Tamarindos y El Cerro Pesquería, la población señaló que algunos planteles de educación básica dejaron de operar por la disminución del número de estudiantes, obligando a trasladar a niñas y niños hacia otras localidades. Este hallazgo se retomará en el apartado de equipamiento educativo, pues sus implicaciones corresponden principalmente a la cobertura territorial y accesibilidad de los servicios.

La mayor presencia relativa de personas adultas mayores se registró en Rancho los Tamarindos, Nuevo Santo Domingo y Palmitas de Papagayo, así como en Plan de Quintero y La Barra de Santa Rosa. Estas condiciones pueden incrementar las

necesidades de atención médica, cuidados y movilidad, particularmente cuando coinciden con dispersión territorial, transporte limitado y lejanía respecto de las localidades concentradoras de servicios.

Tabla 8. Distribución de la población por grandes grupos de edad y localidad, 2020.

Localidad	Población	Población 0_14 años	Población 15_64 años	Población 65 años y más	Infantes (%)	Jóvenes-Adultos (%)	Adultos mayores (%)
Llano de la Puerta	1,262	379	728	155	30.03	57.69	12.28
El Cortés	1,159	332	715	112	28.65	61.69	9.66
Monte Alto	893	237	540	116	26.54	60.47	12.99
El Cocoyult (Coacoyul)	658	177	403	78	26.90	61.25	11.85
Tecomate Pesquería	530	152	350	28	28.68	66.04	5.28
El Tejoruco (La Horqueta)	457	140	288	29	30.63	63.02	6.35
Nuevo Tecmulapa	438	144	251	43	32.88	57.31	9.82
San Juan Grande	401	111	252	38	27.68	62.84	9.48
San José Guatemala	374	125	222	27	33.42	59.36	7.22
Chacalapa del Pacífico	351	116	193	42	33.05	54.99	11.97
Caridad	298	88	176	34	29.53	59.06	11.41
Las Lomitas de Papagayo	240	81	129	30	33.75	53.75	12.50
San Juan Chico	213	64	125	24	30.05	58.69	11.27
Barranquilla (La Pulga)	212	62	128	22	29.25	60.38	10.38
Amazquite	135	44	80	11	32.59	59.26	8.15
La Estancia	127	32	83	12	25.20	65.35	9.45
Santo Domingo	112	41	60	11	36.61	53.57	9.82
El Cerro Pesquería	111	34	67	10	30.63	60.36	9.01
El Roble	103	40	55	8	38.83	53.40	7.77
Medanitos Perros de Agua	97	34	56	7	35.05	57.73	7.22
Nuevo Santo Domingo	93	21	58	14	22.58	62.37	15.05
Vista Hermosa	82	34	42	6	41.46	51.22	7.32
Rancho los Tamarindos	80	21	48	11	26.25	60.00	13.75
Barrio Nuevo (Toro Pando)	76	25	49	2	32.89	64.47	2.63
El Cacao	60	19	34	7	31.67	56.67	11.67
Vereda del Llano de la Puerta	53	20	30	3	37.74	56.60	5.66
El Maguey	42	10	29	3	23.81	69.05	7.14
Poza del Tule	41	12	29	0	29.27	70.73	0.00
La Barrera	28	10	15	3	35.71	53.57	10.71
Chapopote	22	9	10	3	40.91	45.45	13.64
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	21	6	11	4	28.57	52.38	19.05
Monte Redondo	17	8	8	1	47.06	47.06	5.88
La Barra de Santa Rosa	11	0	4	7	0.00	36.36	63.64
Plan de Quintero	8	0	6	2	0.00	75.00	25.00
TOTAL ZONA TURISTICA	8,825	2,628	5,274	903	29.78	59.76	10.23

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Dependencia demográfica y necesidades de cuidado

La relación de dependencia demográfica en la Zona Turística disminuyó entre 2010 y 2020. En 2010 se registraban aproximadamente 75.64 personas dependientes por cada 100 habitantes de 15 a 64 años; para 2020, la relación se redujo a 66.95.





La disminución de la dependencia general se explica por la reducción de la población infantil y el aumento relativo de la población en edad potencialmente productiva. No obstante, la dependencia asociada con las personas adultas mayores aumentó, lo que confirma el avance gradual del envejecimiento demográfico.

A escala local, Chacalapa del Pacífico, Las Lomitas de Papagayo, La Barrera, Santo Domingo, El Roble, Palmitas de Papagayo, Vista Hermosa y Chapopote registraron una relación de dependencia superior a 80 personas por cada 100 habitantes de 15 a 64 años. Esta condición también aparece en Monte Redondo y La Barra de Santa Rosa, aunque sus resultados deben interpretarse considerando su reducido tamaño poblacional.

Chapopote, Monte Redondo y La Barra de Santa Rosa presentaron más población dependiente que habitantes en edades potencialmente productivas. Estos casos demandan particular atención, pues la dependencia demográfica puede combinarse con bajos ingresos, dispersión territorial, dificultades de movilidad y acceso limitado a servicios de salud y cuidado.

Tabla 9. Tasa de dependencia demográfica por localidad en el Zona Turística.

Localidad	Tasa de dependencia infantil	Tasa de dependencia mayor	Tasa de dependencia general
Llano de la Puerta	52.06	21.29	73.35
El Cortés	46.43	15.66	62.10
Monte Alto	43.89	21.48	65.37
El Cocoyult (Coacoyul)	43.92	19.35	63.28
Tecomate Pesquería	43.43	8.00	51.43
El Tejoruco (La Horqueta)	48.61	10.07	58.68
Nuevo Tecumalapa	57.37	17.13	74.50
San Juan Grande	44.05	15.08	59.13
San José Guatemala	56.31	12.16	68.47
Chacalapa del Pacífico	60.10	21.76	81.87
Caridad	50.00	19.32	69.32
Las Lomitas de Papagayo	62.79	23.26	86.05
San Juan Chico	51.20	19.20	70.40
Barranquilla (La Pulga)	48.44	17.19	65.63
Amazquite	55.00	13.75	68.75
La Estancia	38.55	14.46	53.01
Santo Domingo	68.33	18.33	86.67
El Cerro Pesquería	50.75	14.93	65.67
El Roble	72.73	14.55	87.27
Medanitos Perros de Agua	60.71	12.50	73.21
Nuevo Santo Domingo	36.21	24.14	60.34
Vista Hermosa	80.95	14.29	95.24
Rancho los Tamarindos	43.75	22.92	66.67
Barrio Nuevo (Toro Pando)	51.02	4.08	55.10
El Cacao	55.88	20.59	76.47
Vereda del Llano de la Puerta	66.67	10.00	76.67
El Maguey	34.48	10.34	44.83
Poza del Tule	41.38	0.00	41.38
La Barrera	66.67	20.00	86.67
Chapopote	90.00	30.00	120.00
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	54.55	36.36	90.91
Monte Redondo	100.00	12.50	112.50
La Barra de Santa Rosa	0.00	175.00	175.00
Plan de Quintero	0.00	33.33	33.33
TOTAL ZONA TURISTICA	49.83	17.12	66.95

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Migración y movilidad poblacional

La migración interviene en la redistribución territorial de la población, la conformación de los hogares y la disponibilidad de fuerza de trabajo. Su análisis permite aproximarse al grado de vinculación de la Zona Turística con otros territorios y reconocer localidades que han recibido población durante los años recientes. Para este análisis se consideran dos indicadores censales complementarios:

- la población de cinco años y más que cinco años antes residía en otra entidad federativa, como aproximación a la inmigración interestatal reciente;
- la población nacida en una entidad distinta de Guerrero, como indicador de la presencia acumulada de residentes originarios de otros estados.

Estos indicadores no representan por sí mismos un saldo migratorio ni permiten estimar la atracción neta del territorio, ya que no contabilizan a quienes emigraron desde las localidades de la Zona Turística, los desplazamientos ocurridos dentro de Guerrero ni los cambios de residencia entre localidades del propio municipio. Por ello, se evita emplear el concepto de “tasa de atracción migratoria” y se presentan como proporciones de población inmigrante.

Evolución de la inmigración interestatal

Entre 2010 y 2020 aumentó la presencia de población vinculada con otras entidades federativas, tanto en el municipio como en la Zona Turística. En esta última, las personas que cinco años antes residían en otra entidad pasaron de 56 en 2010 a 147 en 2020. Su proporción respecto de la población de cinco años y más aumentó de 0.70 a 1.83 %.

La población nacida fuera de Guerrero también aumentó: pasó de 152 habitantes en 2010 a 284 en 2020, incrementando su participación de 1.69 a 3.22 % de la población total de la zona.

Tabla 10. Indicadores de inmigración interestatal en el municipio y la Zona Turística, 2010–2020.

Ámbito y año	Población total	Población de 5 años y más	Residentes en otra entidad cinco años antes	% de inmigración reciente	Población nacida en otra entidad	% respecto de la población total
Municipio, 2010*	39,479	35,366	301	0.85 %	726	1.84 %
Municipio, 2020*	40,239	36,548	481	1.32 %	1,053	2.62 %
Zona Turística, 2010	8,998	8,034	56	0.70 %	152	1.69 %
Zona Turística, 2020	8,825	8,038	147	1.83 %	284	3.22 %

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Aunque los valores absolutos continúan siendo reducidos, el crecimiento de ambos indicadores muestra una mayor vinculación interestatal durante la última década. En 2010, la proporción de inmigrantes recientes en la Zona Turística era inferior a la municipal; para 2020 la superaba en aproximadamente medio punto porcentual. Una trayectoria similar se observa entre la población nacida en otra entidad, cuya proporción alcanzó 3.22 % en la zona frente a 2.62 % en el municipio.





Este comportamiento adquiere relevancia al considerar que, durante el mismo periodo, la población total de la Zona Turística disminuyó en 173 habitantes. Por tanto, el aumento de residentes procedentes de otros estados no fue suficiente para generar crecimiento demográfico general. Esto sugiere la coexistencia de entradas de población con procesos de salida, redistribución interna o disminución natural que no pueden cuantificarse directamente con la información disponible.

Tampoco puede atribuirse este incremento exclusivamente a la actividad turística. La movilidad puede estar relacionada con vínculos familiares, actividades agropecuarias y pesqueras, oportunidades laborales, adquisición de suelo, retorno de población o cambios residenciales asociados con la cercanía de Acapulco y otros centros regionales. La relación específica entre inmigración, inversión y desarrollo turístico deberá valorarse conjuntamente con la dinámica económica y las transformaciones del mercado del suelo.

Distribución territorial de la inmigración

En 2020, los mayores números de residentes que cinco años antes habitaban en otra entidad se registraron en Llano de la Puerta, con 36 personas; El Cortés, con 21; Monte Alto, con 17; Tecomate Pesquería, con 11; y Nuevo Tecomulapa, con 10. Estas cinco localidades concentraban 95 de los 147 inmigrantes recientes, equivalentes a 64.63 % del total de la Zona Turística.

Esta concentración está relacionada, en buena medida, con el tamaño poblacional y la función territorial de dichas localidades. Llano de la Puerta, El Cortés, Monte Alto y Tecomate Pesquería forman parte de los principales núcleos poblacionales del área de estudio y cuentan con mejores condiciones relativas de conectividad y acceso a servicios.

En términos proporcionales, las mayores presencias de inmigrantes recientes se identificaron en Amazquite, con 6.45 % de su población de cinco años y más; Nuevo Santo Domingo, con 4.82 %; San Juan Chico, con 4.04 %; Medanitos Perros de Agua, con 3.30 %; y Llano de la Puerta, con 3.08 %. Sin embargo, los porcentajes más elevados de las localidades pequeñas deben interpretarse con cautela, pues corresponden a cantidades reducidas de personas.

En 19 de las 39 localidades no se registraron residentes que cinco años antes habitaran en otra entidad. Esto evidencia que el incremento de la inmigración no se distribuyó homogéneamente, sino que se concentró en algunos núcleos poblacionales y asentamientos específicos.

Respecto del lugar de nacimiento, Llano de la Puerta concentraba 45 residentes nacidos fuera de Guerrero; Monte Alto, 29; Nuevo Tecomulapa, 28; El Cortés, 26; y San José Guatemala, 21. En conjunto, estas localidades reunían 149 personas, equivalentes a 52.46 % de la población nacida en otra entidad registrada en la Zona Turística.

La Barrera y La Barra de Santa Rosa presentaron las mayores proporciones de población nacida fuera de Guerrero, con 21.43 y 18.18 %, respectivamente. No obstante, estos resultados corresponden únicamente a seis y dos personas, por lo que no representan concentraciones absolutas significativas. La misma precaución debe aplicarse a los demás caseríos de baja población.

Tabla 11. Indicadores de inmigración por localidad en la Zona Turística, 2020.

Localidad	Población total	Población de más de 5 años	Población nacida en otra entidad	Población habitante de otra entidad en 2015	Atracción migratoria reciente	Atracción migratoria acumulada
Llano de la Puerta	1,262	1,168	45	36	3.08	3.57
El Cortés	1,159	1,068	26	21	1.97	2.24
Monte Alto	893	828	29	17	2.05	3.25
El Cocoyult (Coacoyul)	658	602	10	3	0.50	1.52
Tecomate Pesquería	530	480	14	11	2.29	2.64
El Tejoruco (La Horqueta)	457	399	13	0	0.00	2.84
Nuevo Tecomulapa	438	396	28	10	2.53	6.39
San Juan Grande	401	369	17	5	1.36	4.24
San José Guatemala	374	343	21	7	2.04	5.61
Chacalapa del Pacífico	351	314	2	0	0.00	0.57
Caridad	298	269	9	6	2.23	3.02
Las Lomitas de Papagayo	240	211	10	6	2.84	4.17
San Juan Chico	213	198	16	8	4.04	7.51
Barranquilla (La Pulga)	212	192	1	2	1.04	0.47
Amazquite	135	124	8	8	6.45	5.93
La Estancia	127	116	0	0	0.00	0.00
Santo Domingo	112	101	7	0	0.00	6.25
El Cerro Pesquería	111	102	0	0	0.00	0.00
El Roble	103	90	2	0	0.00	1.94
Medanitos Perros de Agua	97	91	5	3	3.30	5.15
Nuevo Santo Domingo	93	83	9	4	4.82	9.68
Vista Hermosa	82	70	0	0	0.00	0.00
Rancho los Tamarindos	80	75	3	0	0.00	3.75
Barrio Nuevo (Toro Pando)	76	68	0	0	0.00	0.00
El Cacao	60	59	0	0	0.00	0.00
Vereda del Llano de la Puerta	53	48	0	0	0.00	0.00
El Maguey	42	39	0	0	0.00	0.00
Poza del Tule	41	35	0	0	0.00	0.00
La Barrera	28	27	6	0	0.00	21.43
Chapopote	22	20	0	0	0.00	0.00
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	21	20	1	0	0.00	4.76
Monte Redondo	17	14	0	0	0.00	0.00
La Barra de Santa Rosa	11	11	2	0	0.00	18.18
Plan de Quintero	8	8	0	0	0.00	0.00
TOTAL ZONA TURISTICA	8,825	8,038	284	147	1.83	3.22

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Implicaciones territoriales

La mayor presencia de población procedente de otras entidades puede contribuir a diversificar las relaciones sociales y económicas de la Zona Turística. Sin embargo, hasta 2020 no se observa una inmigración de magnitud suficiente para transformar de manera generalizada el sistema de asentamientos o explicar procesos importantes de expansión urbana.

La concentración de inmigrantes en las localidades de mayor tamaño refuerza su función como puntos de recepción y articulación territorial. En contraste, la ausencia de inmigración reciente en casi la mitad de las localidades confirma que numerosos asentamientos mantienen una dinámica predominantemente local y una capacidad limitada para atraer nuevos residentes.





En este contexto, el eventual desarrollo turístico puede modificar los patrones de movilidad y residencia mediante la llegada de trabajadores, prestadores de servicios, inversionistas o nuevos habitantes. El Plan Parcial deberá prever estos posibles cambios sin asumirlos como inevitables ni promover la formación de nuevos centros de población. La prioridad deberá mantenerse en el fortalecimiento de las localidades existentes, su conectividad y su capacidad para incorporar a la población local en las oportunidades que genere el desarrollo territorial.

Población indígena y afromexicana

La diversidad cultural constituye un componente fundamental de la estructura social de la Zona Turística de San Marcos. Su reconocimiento resulta relevante no solo para caracterizar a la población, sino también para incorporar en la planeación territorial las formas de organización comunitaria, las prácticas productivas, los vínculos culturales con el territorio y los derechos colectivos de las comunidades indígenas y afromexicanas. La información censal permite aproximarse a esta diversidad mediante tres indicadores:

- población de tres años y más que habla alguna lengua indígena;
- población integrante de hogares censales indígenas;
- población que se reconoce como afromexicana, negra o afrodescendiente.

Estos indicadores no son equivalentes. Hablar una lengua indígena constituye una característica lingüística individual; pertenecer a un hogar censal indígena se determina a partir de la presencia de personas hablantes de lengua indígena entre sus integrantes de referencia o ascendientes; y el reconocimiento afromexicano deriva de la autoadscripción individual. Por ello, sus resultados deben analizarse de manera complementaria y no sumarse entre sí.

Población hablante de lengua indígena

En 2020 se registraron 109 personas de tres años y más que hablaban alguna lengua indígena, equivalentes a 1.30 % de la población de ese grupo de edad. Aunque su proporción es reducida en el conjunto de la Zona Turística, presenta concentraciones territoriales relevantes.

Nuevo Tecmulapa registró 43 personas hablantes de lengua indígena, equivalentes a 10.51 % de su población de tres años y más, y concentró 39.45 % del total registrado en el área de estudio. Le siguieron Caridad, con 13 personas; El Cocoyult (Coacoyul), con ocho; y Santo Domingo y Chapopote, con siete cada una.

En términos proporcionales, Chapopote presentó el valor más alto, con 33.33 % de su población de tres años y más. Sin embargo, este resultado corresponde a siete personas dentro de una localidad de 22 habitantes, por lo que debe interpretarse conjuntamente con el valor absoluto. También destacan Nuevo Tecmulapa, con 10.51 %; Nuevo Santo Domingo, con 6.90 %; Santo Domingo, con 6.73 %; y Caridad, con 4.61 %.

La distribución observada muestra que la población hablante de lengua indígena no se concentra en un solo sector del territorio, aunque Nuevo Tecmulapa constituye su principal núcleo. Esta presencia puede estar relacionada con trayectorias familiares y migratorias diversas; no obstante, los datos censales no permiten determinar por sí solos

la pertenencia comunitaria, el pueblo indígena de adscripción ni las razones de su localización.

La población en hogares censales indígenas ascendió a 251 habitantes, equivalentes a 2.84 % de la población total de la Zona Turística. Esta cifra es mayor que la población hablante de lengua indígena porque comprende a otros integrantes del hogar que pueden no hablarla, pero que mantienen vínculos familiares directos con personas hablantes.

Nuevo Tecmulapa concentró 79 habitantes en hogares censales indígenas, equivalentes a 18.04 % de su población; El Cocoyult (Coacoyul), 29; Caridad, 19; Santo Domingo, 18; y Llano de la Puerta, 17. En conjunto, estas cinco localidades reunían 162 personas, equivalentes a 64.54 % del total registrado en el área de estudio.

Las mayores proporciones se presentaron en Chapopote, con 36.36 %; Nuevo Tecmulapa, con 18.04 %; Nuevo Santo Domingo, con 16.13 %; y Santo Domingo, con 16.07 %. Nuevamente, los porcentajes de las localidades pequeñas deben leerse considerando sus valores absolutos.

Conviene sustituir la expresión utilizada inicialmente por Marcos —“hogares que conservan tradiciones indígenas”—, porque la variable censal no mide prácticas o tradiciones culturales. Su denominación correcta es **población en hogares censales indígenas**.

Población afromexicana o afrodescendiente

En 2020, un total de 917 habitantes se reconocieron como afromexicanos, negros o afrodescendientes, equivalentes a 10.39 % de la población de la Zona Turística. Su presencia es considerablemente mayor que la registrada mediante los indicadores lingüísticos y de hogares indígenas, lo que refleja la relevancia histórica y cultural de la población afromexicana en la Costa Chica de Guerrero.

El Tejoruco (La Horqueta) concentró el mayor número, con 235 habitantes, equivalentes a 51.42 % de la población de la localidad. Le siguieron La Estancia, con 127 personas; Barranquilla (La Pulga), con 117; Tecomate Pesquería, con 106; Monte Alto, con 86; y Caridad, con 49. Estas seis localidades reunían 720 habitantes, equivalentes a 78.52 % de la población afromexicana registrada en la Zona Turística.

La Estancia presentó una autoadscripción afromexicana de 100 % de su población; El Maguey, de 95.24 %; Barranquilla (La Pulga), de 55.19 %; El Tejoruco (La Horqueta), de 51.42 %; y Rancho los Tamarindos, de 48.75 %. En Tecomate Pesquería, una de las localidades más pobladas del área de estudio, la proporción alcanzó 20 %.

Estos resultados muestran una distribución territorial heterogénea. Algunas localidades presentan una autoadscripción mayoritaria, mientras que otras registran valores bajos o nulos. Sin embargo, esta distribución censal no necesariamente refleja la totalidad de la identidad cultural colectiva, pues la pregunta depende del reconocimiento individual declarado durante el levantamiento.

Reconocimiento comunitario afromexicano

Durante las mesas de trabajo, las autoridades municipales señalaron que las localidades de la Zona Turística han recibido constancias de reconocimiento como comunidades





afromexicanas en el marco de las acciones vinculadas con el Plan de Justicia del Pueblo Afromexicano. Este reconocimiento comunitario debe diferenciarse de la autoadscripción individual registrada por el Censo.

No existe necesariamente una contradicción entre ambos resultados. El reconocimiento institucional puede comprender a una comunidad como sujeto colectivo a partir de su historia, cultura y organización territorial, mientras que el Censo registra la respuesta individual de cada habitante. Por tanto, una localidad reconocida colectivamente como afromexicana puede presentar una proporción censal de autoadscripción inferior a 100 %.

En los talleres comunitarios también se expresó de manera reiterada la identidad afromexicana de las comunidades del territorio. Esta información cualitativa complementa los datos censales y confirma que la cultura afromexicana constituye un elemento transversal para comprender la organización social, las prácticas productivas y las aspiraciones de desarrollo de la población.

Implicaciones territoriales

La diversidad cultural de la Zona Turística debe incorporarse transversalmente en el Plan Parcial. Esto implica reconocer a las comunidades indígenas y afromexicanas como actores del proceso de planeación, garantizar su participación en las decisiones que puedan afectar sus territorios y evitar que el desarrollo turístico reduzca su identidad a un elemento meramente promocional.

Las prácticas culturales, productivas y comunitarias pueden formar parte del modelo de desarrollo territorial, siempre que su incorporación responda a las aspiraciones de las propias comunidades y genere beneficios locales. El reconocimiento de la identidad afromexicana también deberá reflejarse en la protección del patrimonio cultural, el fortalecimiento de los espacios comunitarios y la definición de proyectos con pertinencia territorial y cultural.

Tabla 12. Variación porcentual de la población por localidad, 1990–2020.

Población base			Lengua indígena		Hogares censales indígenas		Autoadscripción afromexicana	
Localidad	Población total	Población de 3 años y más	Hablantes de lengua indígena	% de población de 3 años y más	Población en hogares censales indígenas	% de la población total	Población afromexicana o afrodescendiente	% de la población total
Llano de la Puerta	1,262	1,211	5	0.41%	17	1.35%	3	0.24%
El Cortés	1,159	1,099	4	0.36%	14	1.21%	14	1.21%
Monte Alto	893	857	0	0.00%	0	0.00%	86	9.63%
El Cocoyult (Coacoyul)	658	632	8	1.27%	29	4.41%	0	0.00%
Tecomate Pesquería	530	496	3	0.60%	15	2.83%	106	20.00%
El Tejoruco (La Horqueta)	457	421	1	0.24%	3	0.66%	235	51.42%
Nuevo Tecomulapa	438	409	43	10.51%	79	18.04%	0	0.00%
San Juan Grande	401	379	0	0.00%	0	0.00%	21	5.24%

San José Guatemala	374	352	3	0.85%	9	2.41%	0	0.00%
Chacalapa del Pacífico	351	327	0	0.00%	0	0.00%	1	0.28%
Caridad	298	282	13	4.61%	19	6.38%	49	16.44%
Las Lomitas de Papagayo	240	230	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
San Juan Chico	213	206	0	0.00%	0	0.00%	20	9.39%
Barranquilla (La Pulga)	212	202	2	0.99%	6	2.83%	117	55.19%
Amazquite	135	129	1	0.78%	2	1.48%	12	8.89%
La Estancia	127	118	2	1.69%	7	5.51%	127	100.00%
Santo Domingo	112	104	7	6.73%	18	16.07%	9	8.04%
El Cerro Pesquería	111	107	2	1.87%	2	1.80%	11	9.91%
El Roble	103	97	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Medanitos Perros de Agua	97	93	0	0.00%	0	0.00%	1	1.03%
Nuevo Santo Domingo	93	87	6	6.90%	15	16.13%	12	12.90%
Vista Hermosa	82	77	1	1.30%	4	4.88%	0	0.00%
Rancho los Tamarindos	80	78	1	1.28%	4	5.00%	39	48.75%
Barrio Nuevo (Toro Pando)	76	72	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
El Cacao	60	59	0	0.00%	0	0.00%	8	13.33%
Vereda del Llano de la Puerta	53	49	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
El Maguey	42	42	0	0.00%	0	0.00%	40	95.24%
Poza del Tule	41	35	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
La Barrera	28	27	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Chapopote	22	21	7	33.33%	8	36.36%	0	0.00%
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	21	21	0	0.00%	0	0.00%	3	14.29%
Monte Redondo	17	15	0	0.00%	0	0.00%	2	11.76%
La Barra de Santa Rosa	11	11	0	0.00%	0	0.00%	1	9.09%
Plan de Quintero	8	8	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
TOTAL ZONA TURÍSTICA	8,825	8,353	109	1.30%	251	2.84%	917	10.39%

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.





Condiciones educativas de la población

La educación constituye un componente central de las condiciones sociales de la población, debido a su relación con las oportunidades laborales, los niveles de ingreso, la capacidad de organización comunitaria y el acceso a información, servicios y programas institucionales. Para caracterizar las condiciones educativas de la Zona Turística de San Marcos se analizaron el analfabetismo, el grado promedio de escolaridad, la población sin escolaridad y la asistencia escolar. El análisis considera la evolución general entre 2000 y 2020 y la distribución territorial de los indicadores en 2020.

Para mantener la comparabilidad territorial, se tomó como universo de referencia el conjunto de 39 localidades identificadas en el Censo de Población y Vivienda 2020. En los periodos anteriores únicamente se incorporaron las localidades pertenecientes a dicho universo. Debido a las diferencias entre los tabulados censales, para 2000 la tasa de analfabetismo se calculó respecto de la población de 15 años y más con condición de alfabetismo especificada. Asimismo, el grado promedio de escolaridad de la zona se estimó mediante la ponderación de los valores de las localidades por su población de 15 años y más.

Evolución del analfabetismo y la escolaridad

Entre 2000 y 2020 se observa una mejora sostenida en los principales indicadores educativos de la Zona Turística. La población analfabeta disminuyó de 1,629 personas en 2000 a 1,442 en 2010 y a 1,098 en 2020. En términos relativos, la tasa de analfabetismo pasó de 32.0% a 24.6% y posteriormente a 17.8%. Esto representa una reducción acumulada de 14.2 puntos porcentuales en dos décadas.

La disminución resulta especialmente significativa debido a que ocurrió al mismo tiempo que aumentó la población de 15 años y más considerada en el análisis, que pasó de 5,092 personas en 2000 a 6,177 en 2020. Por tanto, la reducción no solamente corresponde a un cambio en el tamaño de la población, sino a una mejora efectiva en su condición de alfabetismo.

El grado promedio de escolaridad siguió una trayectoria ascendente. En 2000 se estimó en 4.0 años cursados; para 2010 alcanzó 5.3 años y en 2020 llegó a 6.5 años. En conjunto, la población de la zona incorporó aproximadamente 2.6 años adicionales de escolaridad durante el periodo analizado. Sin embargo, el valor alcanzado en 2020 corresponde aproximadamente al primer grado de secundaria, por lo que todavía evidencia una escolarización limitada y posibles dificultades para acceder a empleos que requieren mayor calificación.



Figura 12. Evolución del analfabetismo y del grado promedio de escolaridad en la Zona Turística de San Marcos, 2000–2020

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

La figura debe colocarse después de los párrafos de evolución, pues funciona como síntesis visual del cambio ocurrido durante las dos décadas. Conviene integrar los dos gráficos como una sola figura: a la izquierda, la reducción de la tasa de analfabetismo; y a la derecha, el incremento del grado promedio de escolaridad.

Brechas educativas por sexo

La información censal muestra que las mejoras educativas no han eliminado completamente las diferencias entre mujeres y hombres. En 2020, las mujeres registraron un grado promedio de escolaridad de 6.3 años, mientras que los hombres alcanzaron 6.7 años. La diferencia de 0.4 años es relativamente moderada, pero mantiene una desventaja educativa para las mujeres.

La distribución del analfabetismo presenta una brecha más visible. De las 1,098 personas analfabetas registradas en la zona durante 2020, 606 eran mujeres y 492 hombres; es decir, las mujeres representaban 55.2% del total. Esta diferencia puede relacionarse con desventajas educativas acumuladas por las generaciones de mayor edad, en las que las oportunidades de incorporación y permanencia escolar de las mujeres fueron más limitadas.

Las brechas no se presentan con la misma intensidad en todas las localidades. En algunas comunidades pequeñas las diferencias entre mujeres y hombres son amplias; sin embargo, estos resultados deben interpretarse con cautela, ya que poblaciones reducidas pueden producir porcentajes elevados a partir de pocos casos. En localidades de mayor tamaño, como El Tejoruco, San Juan Chico y La Estancia, también se observan diferencias favorables a los hombres en el grado promedio de escolaridad, lo que indica que la desigualdad no se restringe exclusivamente a los asentamientos de menor población.





Diferencias territoriales en 2020

Las condiciones educativas presentan contrastes importantes entre las localidades que integran la Zona Turística. En 2020, el promedio general de escolaridad fue de 6.5 años, pero los valores locales oscilaron entre niveles inferiores a cinco años y registros cercanos a ocho años. Entre las localidades con mayores niveles de escolaridad se encuentran Vereda del Llano de la Puerta, con 7.9 años; Barranquilla (La Pulga), con 7.8; La Estancia, con 7.6; El Maguey, con 7.5, y San Juan Chico, con 7.4 años. También El Tejoruco y San Juan Grande superaron los siete años promedio.

En contraste, Monte Redondo, Plan de Quintero, La Barra de Santa Rosa y Chapopote presentaron los valores más reducidos. Debido al pequeño tamaño de algunas de estas localidades, sus resultados deben considerarse indicativos y no interpretarse aisladamente. Entre los asentamientos con una base poblacional más amplia, Medanitos Perros de Agua, Santo Domingo, Chacalapa del Pacífico, Las Lomitas de Papagayo y El Cocoyult registraron condiciones educativas comparativamente desfavorables.

El analfabetismo confirma esta diferenciación territorial. Sin considerar los valores extremos de localidades con muy pocos habitantes, las proporciones más elevadas se identificaron en Medanitos Perros de Agua, Nuevo Santo Domingo, Las Lomitas de Papagayo, Chacalapa del Pacífico y Santo Domingo. Por otra parte, algunas localidades de mayor tamaño presentaron porcentajes inferiores al promedio de la zona, entre ellas Tecomate Pesquería, El Cortés y Llano de la Puerta.

La población sin escolaridad ascendió a 980 personas en 2020, equivalente a 15.9% de la población de 15 años y más. Las mayores proporciones se registraron en Medanitos Perros de Agua, Santo Domingo, El Cocoyult, Las Lomitas de Papagayo y Chacalapa del Pacífico. Este indicador complementa el análisis del analfabetismo, pues identifica a la población que no tuvo acceso formal a la educación, aunque algunas personas puedan haber adquirido capacidades de lectura y escritura por otros medios.

En cuanto a la asistencia escolar, se identificaron 1,695 habitantes de entre 6 y 14 años, de los cuales 106 no asistían a la escuela. Esto representa una tasa de inasistencia de 6.3% para la zona. Las proporciones más elevadas se presentaron en Poza del Tule, Chapopote, El Cacao, Medanitos Perros de Agua, Barrio Nuevo y El Maguey. Nuevamente, los valores de las localidades pequeñas deben analizarse considerando el número absoluto de casos. Entre los asentamientos con mayor población infantil destacan Chacalapa del Pacífico y Caridad, donde la inasistencia escolar superó 12%.

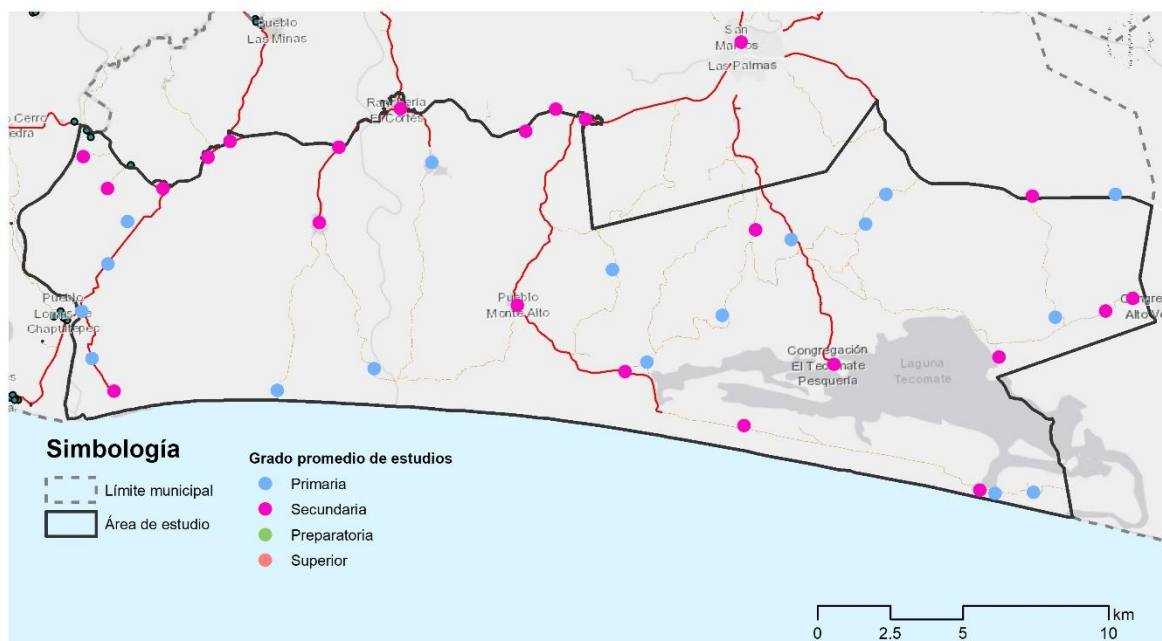
Tabla 13. Indicadores educativos por localidad en la Zona Turística de San Marcos, 2020.

Localidad	Población de 15 años y más	% analfabetismo	Mujeres analfabetas	Hombres analfabetas	Población de 6 a 14 años	% no asistencia a escuela	% sin escolaridad	Grado promedio	Grado promedio mujeres	Grado promedio hombres
Llano de la Puerta	883	16.6%	78	69	266	7.1%	15.2%	6.6	6.3	6.9
El Cortés	827	15.0%	74	50	214	6.1%	13.8%	6.8	6.5	7.1
Monte Alto	656	20.4%	69	65	163	5.5%	13.7%	6.7	6.5	6.8
El Cocoyult (Coacoyul)	481	22.0%	58	48	104	1.9%	23.7%	5.8	5.8	5.9
Tecomate Pesquería	378	12.7%	26	22	91	8.8%	9.8%	6.4	6.1	6.6
El Tejoruco (La Horqueta)	317	16.4%	34	18	76	2.6%	14.2%	7.2	6.7	7.8

Localidad	Población de 15 años y más	% analfabetismo	Mujeres analfabetas	Hombres analfabetas	Población de 6 a 14 años	% no asistencia a escuela	% sin escolaridad	Grado promedio	Grado promedio mujeres	Grado promedio hombres
Nuevo Tecomulapa	294	19.4%	28	29	93	6.5%	16.0%	6.3	6.4	6.3
San Juan Grande	290	17.2%	32	18	71	0.0%	15.5%	7.2	6.8	7.5
San José Guatemala	249	19.7%	29	20	84	3.6%	18.1%	6.5	6.3	6.7
Chacalapa del Pacífico	235	22.6%	31	22	71	12.7%	21.3%	5.4	5.1	5.7
Caridad	210	21.9%	23	23	57	12.3%	20.0%	6.9	6.7	7.0
Las Lomitas de Papagayo	159	22.6%	16	20	47	2.1%	22.0%	5.7	5.9	5.5
San Juan Chico	149	10.1%	11	4	45	2.2%	11.4%	7.4	6.8	8.1
Barranquilla (La Pulga)	150	16.0%	14	10	38	2.6%	14.7%	7.8	7.8	7.7
Amazquite	91	13.2%	8	4	29	3.4%	12.1%	6.2	5.9	6.5
La Estancia	95	17.9%	11	6	20	0.0%	14.7%	7.6	7.2	8.1
Santo Domingo	71	22.5%	6	10	27	7.4%	23.9%	5.2	5.3	5.1
El Cerro Pesquería	77	15.6%	3	9	20	0.0%	13.0%	6.4	7.0	5.9
El Roble	63	17.5%	6	5	25	4.0%	19.0%	5.8	5.8	5.9
Medanitos Perros de Agua	63	25.4%	8	8	26	19.2%	25.4%	5.0	4.2	5.7
Nuevo Santo Domingo	72	25.0%	9	9	11	0.0%	18.1%	6.3	6.8	5.5
Vista Hermosa	48	10.4%	4	1	17	11.8%	12.5%	6.2	6.4	6.0
Rancho los Tamarindos	59	16.9%	7	3	16	0.0%	18.6%	6.3	6.0	6.7
Barrio Nuevo (Toro Pando)	51	21.6%	7	4	16	18.8%	17.6%	5.2	4.8	5.5
El Cacao	41	9.8%	3	1	15	20.0%	12.2%	7.0	5.7	8.0
Vereda del Llano de la Puerta	33	9.1%	3	0	15	6.7%	9.1%	7.9	7.5	8.2
El Maguey	32	15.6%	3	2	6	16.7%	12.5%	7.5	7.3	7.8
Poza del Tule	29	0.0%	0	0	6	66.7%	3.4%	7.0	7.5	6.5
La Barrera	18	16.7%	1	2	9	0.0%	22.2%	5.8	5.7	5.9
Chapopote	13	7.7%	0	1	7	28.6%	7.7%	4.9	5.1	4.5
Palmitas de Papagayo (Las Palmitas)	15	20.0%	2	1	5	0.0%	0.0%	6.6	5.9	7.3
Monte Redondo	9	22.2%	0	2	5	0.0%	22.2%	2.7	3.3	2.2
La Barra de Santa Rosa	11	27.3%	0	3	0		18.2%	4.2	7.0	3.1
Plan de Quintero	8	62.5%	2	3	0		25.0%	3.4	1.0	4.2
TOTAL ZONA TURÍSTICA	6,177	17.8%	606	492	1,695	6.3%	15.9%	6.5	6.3	6.7

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.





Mapa 9. Grado promedio de estudios por localidad en la Zona Turística de San Marcos.

Fuente: Landscape Planning a partir del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Síntesis de las condiciones educativas

La evolución observada entre 2000 y 2020 muestra avances relevantes: disminuyó el analfabetismo, aumentó la escolaridad promedio y se redujo el número absoluto de personas analfabetas, aun cuando creció la población de 15 años y más. No obstante, los resultados de 2020 revelan que los rezagos educativos continúan siendo estructurales.

El grado promedio de 6.5 años indica que una parte importante de la población apenas alcanza la transición entre primaria y secundaria. A ello se suman una tasa de analfabetismo de 17.8%, la presencia de 980 personas sin escolaridad y una inasistencia escolar de 6.3% entre la población de 6 a 14 años.

Territorialmente, los mayores rezagos se concentran en un conjunto de localidades pequeñas y dispersas, aunque también se manifiestan en asentamientos de mayor tamaño, como El Cocoyult, Chacalapa del Pacífico y Las Lomitas de Papagayo. La coexistencia de bajos niveles de escolaridad, analfabetismo e inasistencia escolar permite identificar áreas que requieren atención diferenciada.

Finalmente, la desventaja registrada entre las mujeres, tanto en escolaridad promedio como en el número de personas analfabetas, confirma la necesidad de incorporar una perspectiva de sexo y curso de vida. Las acciones posteriores deberán distinguir entre la atención del rezago acumulado en la población adulta —particularmente mujeres y personas mayores— y la prevención del abandono o exclusión escolar entre niñas, niños y adolescentes.

Afiliación a los servicios de salud

La afiliación a los servicios de salud constituye un indicador de protección social y de las posibilidades institucionales de atención de la población. Sin embargo, debe distinguirse entre afiliación y acceso efectivo: el registro censal identifica si una persona se encuentra afiliada a alguna institución, pero no permite determinar por sí mismo la disponibilidad, proximidad, calidad o frecuencia de utilización de los servicios médicos. Estos componentes territoriales deberán retomarse posteriormente en el apartado de equipamiento y servicios.

La evolución censal muestra una transformación considerable entre 2000 y 2010. En el primero de estos años, únicamente 491 habitantes de la Zona Turística declararon derechohabiencia a servicios de salud, equivalentes a 5.6% de la población con condición especificada. En contraste, 8,281 personas carecían de derechohabiencia. Este resultado reflejaba un escenario de protección institucional sumamente limitada, asociado principalmente con la baja participación de la población en empleos formales vinculados al IMSS o al ISSSTE.

Para 2010, la población afiliada ascendió a 6,363 personas y representó 70.9% de la población con condición especificada. En una década, la cobertura aumentó aproximadamente 65 puntos porcentuales. Este crecimiento se relacionó principalmente con la ampliación de los esquemas públicos de afiliación dirigidos a la población que no contaba con seguridad social laboral, particularmente el Seguro Popular.

Entre 2010 y 2020 no se registró un avance equivalente. En 2020 se contabilizaron 6,223 personas afiliadas y 2,580 sin afiliación, equivalentes a 70.7% y 29.3% de la población con condición especificada, respectivamente. Por tanto, aunque la cobertura alcanzada fue considerablemente superior a la observada en 2000, durante la última década intercensal permaneció prácticamente estancada e incluso presentó una ligera reducción absoluta de 140 personas afiliadas.

Este comportamiento permite diferenciar dos etapas. La primera, entre 2000 y 2010, estuvo caracterizada por una rápida expansión de la protección institucional; la segunda, entre 2010 y 2020, por la estabilización de la cobertura alrededor de siete de cada diez habitantes. En consecuencia, cerca de tres de cada diez personas continuaban fuera de los sistemas de afiliación en 2020, lo que representa un rezago social relevante.

Instituciones de afiliación

La estructura institucional de 2020 muestra una fuerte dependencia de los mecanismos públicos de salud no vinculados al empleo formal. De las 6,223 personas afiliadas, 5,394 declararon estar inscritas en el Seguro Popular o en el Instituto de Salud para el Bienestar, equivalentes a 86.7% de la población afiliada.

En contraste, solamente 419 personas se encontraban afiliadas al IMSS, equivalentes a 6.7%; otras 275 estaban adscritas al ISSSTE o al ISSSTE estatal, que en conjunto representaban 4.4%. La afiliación mediante Pemex, Defensa o Marina comprendía 99 personas, mientras que IMSS-Bienestar registró 38. La participación de instituciones privadas y otras modalidades fue marginal.

La baja proporción de afiliación al IMSS y al ISSSTE constituye un indicio de la reducida presencia del empleo formal con prestaciones laborales entre la población residente. Esta situación es congruente con una estructura económica en la que tienen un peso





importante el trabajo por cuenta propia, las actividades agropecuarias, el comercio de pequeña escala, los servicios turísticos y otras formas de ocupación sin seguridad social. Esta relación deberá verificarse en el apartado de dinámica económica mediante el análisis de la población ocupada, la posición en el trabajo y los sectores de actividad.

Las cifras institucionales no deben sumarse como categorías mutuamente excluyentes, ya que una persona puede declarar afiliación a más de una institución. No obstante, su distribución confirma que la cobertura sanitaria de la zona depende principalmente de los programas públicos destinados a la población sin seguridad social laboral.

Diferencias territoriales

La cobertura tampoco se distribuye uniformemente entre las localidades. Considerando los asentamientos con 50 habitantes o más, las mayores proporciones de población sin afiliación se registraron en San Juan Grande, con 54.6%; Santo Domingo, con 51.8%, y El Roble, con 50.5%. En estas localidades, al menos la mitad de la población se encontraba fuera de algún esquema de afiliación en 2020.

También se identificaron proporciones elevadas en Amazquite, con 46.7%; San Juan Chico, con 46.5%; Nuevo Santo Domingo, con 43.0%; Tecomate Pesquería, con 40.9%, y La Estancia, con 39.4%. En asentamientos de mayor tamaño destacan Monte Alto, donde 32.5% de la población no estaba afiliada, y El Tejoruco, con 37.0%.

En el extremo contrario, Vereda del Llano de la Puerta, El Cerro Pesquería, Barrio Nuevo y Chacalapa del Pacífico presentaron proporciones de población no afiliada considerablemente menores. En El Cortés y Llano de la Puerta, las dos localidades más pobladas de la zona, la población sin afiliación representó 22.0% y 23.1%, respectivamente, porcentajes inferiores al promedio territorial.

Los resultados de las localidades pequeñas deben interpretarse con cautela, porque pocos casos pueden generar porcentajes elevados. No obstante, el patrón general permite reconocer una distribución territorial desigual de la protección social, con mayores rezagos en varias localidades rurales y dispersas.

La afiliación registrada por el censo no necesariamente se traduce en acceso efectivo a la atención médica. Dentro de la Zona Turística se localizan centros de salud en San José Guatemala, Llano de la Puerta, Monte Alto y El Cortés; sin embargo, su capacidad de atención es limitada debido a deficiencias de equipamiento, reducida disponibilidad de servicios y falta recurrente de medicamentos. El Cocoyult (Coacoyul), pese a ser una de las localidades con mayor población de la zona, no dispone de una unidad de salud, por lo que sus habitantes deben trasladarse principalmente a El Cortés. Las limitaciones de las unidades existentes también obligan a la población de otras localidades a desplazarse hacia la cabecera municipal de San Marcos y, cuando requiere atención de mayor complejidad, al Hospital General de El Quemado, en Acapulco. En consecuencia, el acceso a la salud depende no solamente de la afiliación, sino también de la distribución territorial, capacidad resolutive y abastecimiento de las unidades, así como de las condiciones de movilidad de la población.

Síntesis

La evolución de la afiliación a los servicios de salud representa uno de los cambios sociales más importantes de la Zona Turística durante las últimas dos décadas. La cobertura

aumentó considerablemente entre 2000 y 2010, pero no mostró avances posteriores y en 2020 todavía excluía a 29.3% de la población.

Además de este rezago, la afiliación depende fundamentalmente de programas públicos para población sin seguridad social laboral. La reducida presencia del IMSS y del ISSSTE sugiere que la estructura ocupacional genera pocas oportunidades de incorporación a esquemas contributivos asociados con empleos formales.

Finalmente, la cobertura censal no garantiza el acceso efectivo a servicios médicos. La dispersión de las localidades, los tiempos de traslado, la disponibilidad de unidades, el personal, los medicamentos y la capacidad de atención son componentes que deberán evaluarse en el apartado de equipamiento y servicios urbanos. En este subapartado, el hallazgo principal es que la ampliación de la afiliación no eliminó la vulnerabilidad sanitaria ni las diferencias territoriales.

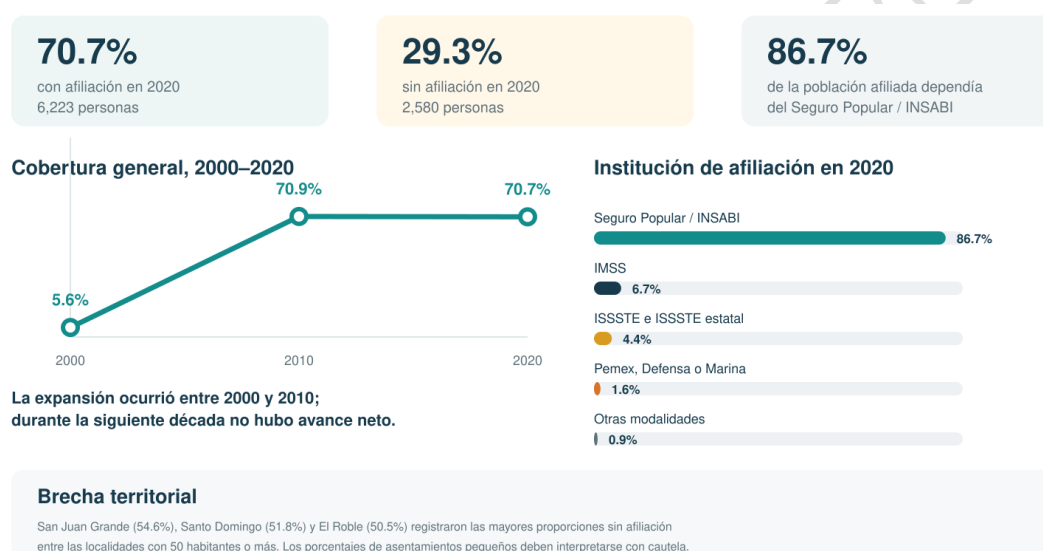


Figura 13. Acceso a servicios de salud (Derechohabiencia).

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Discapacidad, limitaciones y necesidades de cuidado

En 2020, la Zona Turística registró 598 personas con discapacidad, equivalentes a 6.8% de su población. Adicionalmente, 1,332 habitantes —15.1%— presentaban alguna limitación para realizar actividades cotidianas y 177 personas —2.0%— reportaron algún problema o condición mental. Considerando el indicador censal conjunto, aproximadamente 22.8% de la población presentaba al menos una discapacidad, limitación o condición mental. Estos conceptos no deben sumarse directamente, debido a que una misma persona puede registrar más de una condición.

Entre la población con discapacidad, las dificultades más frecuentes fueron caminar, subir o bajar, con 285 personas, y ver aun utilizando lentes, con 258. También se registraron dificultades para recordar o concentrarse, escuchar, bañarse, vestirse o comer, así como hablar o comunicarse. Entre quienes presentaban limitaciones, predominó la dificultad para ver, reportada por 855 personas, seguida de caminar, subir o bajar, con 507; recordar o concentrarse, con 333, y escuchar, con 293. Esta composición indica que





las necesidades no se restringen a la atención médica, sino que involucran accesibilidad física, movilidad, orientación, comunicación y cuidados cotidianos.

La distribución territorial muestra diferencias relevantes. Entre las localidades con 50 habitantes o más, las mayores proporciones de población con discapacidad se identificaron en San Juan Chico, con 16.4%; San Juan Grande, con 15.2%; La Estancia, con 14.2%, y Nuevo Santo Domingo, con 12.9%. En términos absolutos, las concentraciones principales se localizaron en Llano de la Puerta, El Cocoyult, San Juan Grande, Monte Alto y El Cortés, debido en parte a su mayor tamaño poblacional.

La presencia de estas condiciones adquiere especial importancia en un territorio disperso, con transporte limitado y unidades de salud de baja capacidad resolutive. El envejecimiento de la población puede incrementar progresivamente la demanda de asistencia personal, rehabilitación, traslados y atención médica continua. La situación resulta particularmente sensible en localidades como San Juan Grande, donde coinciden una proporción elevada de personas con discapacidad y una baja cobertura de afiliación a servicios de salud.

En términos de planeación, estos resultados justifican incorporar criterios de accesibilidad universal en vialidades, espacios públicos, transporte, vivienda y equipamientos; mejorar la proximidad y capacidad de los servicios de salud; y considerar las necesidades de las personas cuidadoras. El diagnóstico no debe tratar a esta población únicamente como receptora de asistencia, sino como un grupo cuyos derechos de autonomía, movilidad, participación comunitaria y acceso al territorio deben integrarse transversalmente en las decisiones del Plan Parcial.

Síntesis territorial y delimitación de grupos sociodemográficos homogéneos

La Zona Turística de San Marcos está integrada por localidades con diferencias importantes en tamaño poblacional, grado de consolidación, estructura por edades, condiciones educativas, cobertura de salud, presencia de población con discapacidad y disponibilidad de servicios. Estas diferencias hacen necesario superar una lectura basada exclusivamente en promedios generales y reconocer conjuntos territoriales con características y necesidades semejantes.

Para efectos del diagnóstico se estableció una tipología de grupos sociodemográficos homogéneos. Su delimitación considera el tamaño y evolución de la población, la concentración territorial, la estructura por edades, los niveles de escolaridad y analfabetismo, la afiliación a servicios de salud, la discapacidad, la diversidad cultural y la dependencia funcional respecto de otras localidades. Los grupos representan categorías analíticas para orientar las estrategias del Plan Parcial; no constituyen divisiones administrativas ni implican que todas las localidades de un mismo grupo presenten condiciones idénticas.

Localidades principales y relativamente consolidadas

El primer grupo está constituido por Llano de la Puerta, El Cortés, Monte Alto y El Cocoyult (Coacoyul), las cuatro localidades con mayor población de la Zona Turística. En conjunto concentran una proporción sustancial de sus habitantes y funcionan como los principales núcleos residenciales y de actividad. Su tamaño les permite sostener una mayor diversidad de comercios, servicios y relaciones de movilidad con las comunidades próximas.

Llano de la Puerta y El Cortés presentan condiciones educativas relativamente más favorables que el promedio territorial y porcentajes de población sin afiliación a servicios de salud cercanos a 22% y 23%, respectivamente. Ambas localidades tienen un papel relevante en la prestación de servicios; además, cuentan con unidades de salud, aunque con deficiencias de equipamiento, personal, capacidad de atención y abastecimiento de medicamentos.

Monte Alto también dispone de un centro de salud, pero registra rezagos asociados con la cobertura, la calidad efectiva de los servicios y las condiciones educativas de una parte de su población. El Cocoyult constituye un caso especialmente relevante: a pesar de ser una de las localidades más pobladas, no cuenta con una unidad de salud y depende principalmente de El Cortés. También presenta un porcentaje elevado de población sin escolaridad y una concentración importante de personas con discapacidad.

Estas localidades requieren estrategias de consolidación, mejoramiento de servicios, accesibilidad, espacio público y fortalecimiento de su capacidad para atender tanto a la población residente como a los asentamientos próximos. Su crecimiento debe acompañarse de infraestructura suficiente para evitar que la concentración demográfica profundice los déficits existentes.

Localidades intermedias con funciones de articulación territorial

El segundo grupo comprende localidades como Tecomate Pesquería, El Tejoruco, Nuevo Tecumulapa, San Juan Grande, San José Guatemala y Chacalapa del Pacífico. Aunque tienen una población menor que los núcleos principales, ocupan posiciones relevantes dentro de la estructura territorial por su localización, relaciones con comunidades cercanas y capacidad potencial para articular servicios, movilidad y actividades productivas.

Las condiciones sociales de este grupo son heterogéneas. San José Guatemala dispone de una unidad de salud y presenta indicadores relativamente intermedios; sin embargo, la capacidad de atención es limitada. El Tejoruco alcanza un grado promedio de escolaridad superior al promedio de la zona, pero mantiene una proporción elevada de población sin afiliación. Tecomate Pesquería también presenta un rezago importante en cobertura de salud.

San Juan Grande concentra vulnerabilidades particularmente relevantes: 54.6% de su población no estaba afiliada a servicios de salud en 2020 y 15.2% presentaba alguna discapacidad. Chacalapa del Pacífico, por su parte, registra rezagos educativos, aunque presenta una proporción relativamente baja de población sin afiliación. Esta combinación demuestra que las carencias no se distribuyen uniformemente y que las intervenciones deberán responder al perfil específico de cada localidad.

Por su papel territorial, estas localidades pueden funcionar como nodos secundarios para acercar servicios básicos a los asentamientos dispersos. No obstante, esa función requiere mejorar su conectividad, capacidad de atención y articulación con los centros principales.

Localidades rurales con rezagos sociodemográficos acumulados

El tercer grupo incluye localidades en las que coinciden varios indicadores de vulnerabilidad, entre ellas Santo Domingo, Nuevo Santo Domingo, Las Lomitas de Papagayo, Medanitos Perros de Agua, San Juan Chico, La Estancia y otras comunidades con condiciones semejantes.





En este grupo se observan combinaciones de baja escolaridad, analfabetismo, población sin escolaridad, falta de afiliación a servicios de salud, discapacidad y dependencia de otras localidades. Medanitos Perros de Agua presenta uno de los niveles más bajos de escolaridad y proporciones elevadas de analfabetismo y población sin escolaridad. Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo también registran rezagos educativos y porcentajes elevados de población sin afiliación.

San Juan Chico y La Estancia destacan por sus proporciones de población con discapacidad, de 16.4% y 14.2%, respectivamente. En San Juan Chico esta condición coincide con una proporción de 46.5% de población sin afiliación. Las Lomitas de Papagayo combina rezagos educativos con una presencia significativa de población con discapacidad.

Estas localidades requieren una atención social prioritaria y territorialmente diferenciada. Las acciones deben considerar alfabetización y continuidad educativa, afiliación y atención efectiva a la salud, accesibilidad, transporte, cuidados y fortalecimiento de las redes comunitarias. La atención no puede depender exclusivamente del traslado hacia los núcleos principales, especialmente para personas mayores, con discapacidad o con movilidad limitada.

Asentamientos pequeños y dispersos

El cuarto grupo está formado por localidades con un número reducido de habitantes, entre ellas Plan de Quintero, Monte Redondo, La Barra de Santa Rosa, Chapopote, Poza del Tule, La Barrera y otros asentamientos de características semejantes. Su principal condición no es únicamente el tamaño poblacional, sino la dispersión, la limitada disponibilidad local de servicios y la dependencia funcional respecto de comunidades mayores.

En estos asentamientos, los porcentajes censales deben interpretarse con cautela, porque pocos casos pueden producir valores elevados. Sin embargo, su reducido tamaño no elimina sus necesidades. Por el contrario, la distancia, los costos de traslado y la falta de opciones de transporte pueden aumentar la vulnerabilidad de sus habitantes y dificultar el acceso a educación, salud, abasto y atención de emergencias.

La respuesta territorial para este grupo no necesariamente consiste en reproducir equipamientos completos en cada asentamiento. Resulta más pertinente desarrollar esquemas de atención itinerante, transporte comunitario, mejoramiento de caminos y conectividad, rutas de servicio y articulación con las localidades principales e intermedias. Las decisiones deberán garantizar condiciones mínimas de accesibilidad y evitar que la baja densidad se convierta en un criterio de exclusión.



Mapa 10. Tipología sociodemográfica de localidades.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Diversidad cultural y necesidades transversales

La pertenencia a estos grupos no sustituye el reconocimiento de la diversidad cultural de la zona. La población afromexicana tiene presencia en numerosas localidades y constituye un componente fundamental de la identidad territorial. Asimismo, existen habitantes que hablan alguna lengua indígena o forman parte de hogares censales indígenas. Estas características atraviesan los cuatro grupos y deben incorporarse en la participación comunitaria, el diseño de estrategias y el reconocimiento de prácticas culturales y formas locales de organización.

También existen necesidades transversales relacionadas con niñas, niños y adolescentes, mujeres, personas mayores, población con discapacidad y personas cuidadoras. Una localidad relativamente consolidada puede contener grupos con alta vulnerabilidad, mientras que un asentamiento pequeño puede disponer de redes comunitarias que compensen parcialmente la ausencia de servicios. Por ello, la tipología no debe utilizarse como una clasificación rígida, sino como una base para definir respuestas diferenciadas.

Implicaciones para el Plan Parcial

La estructura sociodemográfica de la Zona Turística configura un sistema territorial jerarquizado y funcionalmente interdependiente. Las localidades principales concentran población y algunos servicios; las intermedias pueden desempeñar funciones de articulación; las comunidades con rezagos acumulados requieren atención social prioritaria, y los asentamientos dispersos necesitan soluciones de proximidad, movilidad y atención itinerante.





Esta diferenciación permite orientar las estrategias del Plan Parcial bajo un principio de equidad territorial. Las inversiones no deberán distribuirse solamente en función del número de habitantes, sino también de la intensidad de los rezagos, la dependencia funcional, las distancias, las necesidades de cuidado y el papel que cada localidad desempeña en la atención de otras comunidades.

La delimitación deberá representarse posteriormente en un **mapa de grupos sociodemográficos**, en el que se identifique cada localidad de acuerdo con su grupo predominante y se señalen los principales vínculos de dependencia. El mapa permitirá relacionar la estructura social con la conectividad, los equipamientos y la distribución futura de proyectos y acciones.

En síntesis, la Zona Turística no constituye un territorio sociodemográficamente uniforme. Las diferencias entre localidades exigen una planeación diferenciada: consolidar los núcleos principales, fortalecer nodos intermedios, atender integralmente los rezagos acumulados y garantizar accesibilidad a las comunidades pequeñas y dispersas. Esta lectura territorial constituye el vínculo entre el diagnóstico sociodemográfico y la formulación posterior de estrategias, programas y proyectos.

Dinámica económica

La dinámica económica de la Zona Turística se encuentra condicionada por su carácter predominantemente rural, la dispersión de los asentamientos y la limitada diversificación de las fuentes de empleo. Las actividades agropecuarias, pesqueras, comerciales y de servicios se combinan con formas de producción familiar, trabajo por cuenta propia y ocupaciones temporales que no siempre quedan plenamente registradas por las estadísticas económicas convencionales.

El análisis censal se inicia con la participación de la población de 12 años y más en el mercado laboral. Para mantener la comparabilidad territorial se utilizó como referencia el conjunto de 39 localidades existentes en 2020, excluyendo de los periodos anteriores aquellas que dejaron de registrarse en dicho año.

Participación económica y mercado laboral

Entre 2000 y 2020 aumentó considerablemente la participación económica de la población. En 2000, la Población Económicamente Activa —PEA— estaba integrada por 2,070 personas y representaba 35.2% de la población de 12 años y más. Para 2010 ascendió a 2,777 personas, equivalentes a 42.5%, y en 2020 alcanzó 3,809 habitantes, con una tasa de participación de 56.7%.

En términos absolutos, durante las dos décadas la PEA aumentó en 1,739 personas, equivalente a 84.0%. Este crecimiento fue mucho mayor que la variación de la población total de la zona, la cual permaneció prácticamente estable. Por tanto, el cambio refleja una mayor incorporación de la población en edad de trabajar a las actividades económicas y no solamente un aumento demográfico.

Figura 14. Dinámica Económica 2000 - 2020.

Indicador	2000	2010	2020
Población de 12 años y más	5,878	6,534	6,716
Población Económicamente Activa	2,070	2,777	3,809
Tasa de participación económica	35.2%	42.5%	56.7%
Población ocupada	2,055	2,763	3,793
Población desocupada	15	14	16
Proporción ocupada respecto de la PEA	99.3%	99.5%	99.6%

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Brechas de participación económica por sexo

El aumento de la participación económica entre 2010 y 2020 estuvo impulsado principalmente por la incorporación de las mujeres. En 2010, solamente 305 mujeres formaban parte de la PEA, lo que representaba una tasa de participación femenina de 9.2%. Para 2020, la PEA femenina llegó a 1,160 personas y la tasa se elevó a 34.0%. Esto significa que en una década se incorporaron 855 mujeres adicionales a la actividad económica registrada.

La participación masculina también aumentó, aunque con menor intensidad. En 2010 formaban parte de la PEA 2,472 hombres, equivalentes a 76.6% de la población masculina de 12 años y más. En 2020 la cifra ascendió a 2,649 hombres y la tasa alcanzó 80.1%.

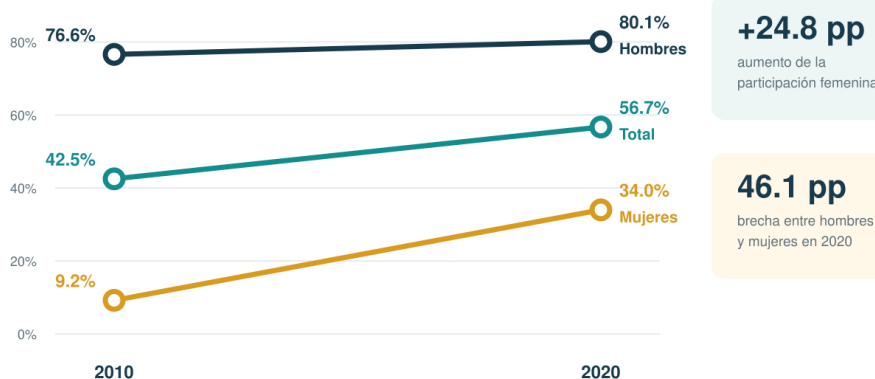


Figura 15. Participación económica por género (2010 – 2020).

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 2010 y 2020, INEGI, 2021.

A pesar del avance femenino, en 2020 persistía una diferencia de 46.1 puntos porcentuales entre las tasas de participación de mujeres y hombres. Mientras ocho de cada diez hombres de 12 años y más participaban en el mercado laboral, únicamente alrededor de una de cada tres mujeres lo hacía.

Esta diferencia no significa necesariamente que las mujeres permanecieran sin realizar actividades productivas. Una parte de su trabajo puede estar incorporada en labores familiares, comercio de pequeña escala, agricultura, pesca, preparación de alimentos y





cuidados no remunerados, actividades que pueden declararse como inactividad económica o quedar insuficientemente reflejadas en los registros censales.

Ocupación y desempleo abierto

En 2020, de las 3,809 personas económicamente activas, 3,793 estaban ocupadas y solamente 16 fueron registradas como desocupadas. Esto equivale a una proporción de ocupación de 99.6%. El comportamiento es semejante al observado en 2000 y 2010, cuando la ocupación representó 99.3% y 99.5% de la PEA, respectivamente.

El reducido desempleo abierto debe interpretarse con cautela. En contextos rurales y con baja cobertura de seguridad social, las personas difícilmente pueden permanecer sin realizar alguna actividad económica, por lo que recurren al autoempleo, al trabajo familiar, a ocupaciones eventuales o a actividades de subsistencia. Por ello, una proporción elevada de población ocupada no necesariamente representa empleo estable, formal o adecuadamente remunerado.

Esta interpretación es congruente con la afiliación a servicios de salud. En 2020, solamente 6.7% de la población afiliada estaba incorporada al IMSS y 4.4% al ISSSTE o al ISSSTE estatal. La baja cobertura de instituciones vinculadas al empleo formal constituye un indicio de que gran parte de las ocupaciones no genera prestaciones laborales.

Distribución territorial de la población económicamente activa

La actividad económica se concentra en las localidades de mayor tamaño. En 2020, El Cortés registró 552 personas económicamente activas; Llano de la Puerta, 497; Monte Alto, 486; Tecomate Pesquería, 223, y El Cocoyult, 215. En conjunto, estas cinco localidades reunían 1,973 personas, equivalentes a 51.8% de la PEA de la Zona Turística.

La concentración responde tanto al tamaño de su población como a su función dentro del territorio. El Cortés, Llano de la Puerta y Monte Alto constituyen núcleos residenciales y de servicios; Tecomate Pesquería mantiene una relación directa con la pesca, mientras que El Cocoyult combina actividades rurales, comercio local y desplazamientos laborales hacia otras localidades.

Entre las localidades con mayor tasa de participación económica se encuentran San Juan Chico, Monte Alto, El Cortés y San Juan Grande. En contraste, El Cocoyult, Nuevo Tecomulapa y San José Guatemala presentan tasas inferiores al promedio territorial. Estas diferencias pueden relacionarse con su estructura por edades, la participación de las mujeres, las oportunidades de empleo disponibles y la necesidad de trasladarse hacia otros centros.

Estructura productiva y actividades económicas territoriales

La estructura económica de la Zona Turística debe analizarse considerando su carácter rural, la dispersión de sus localidades y el predominio de actividades familiares, comunitarias y de pequeña escala. En este contexto, las fuentes estadísticas convencionales presentan limitaciones para registrar la totalidad del trabajo productivo, especialmente la agricultura de autoconsumo, la crianza de animales, los pequeños comercios domiciliarios, la venta de alimentos y los servicios turísticos con operación temporal.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas —DENUE— presenta una cobertura más completa en localidades urbanas y establecimientos formalizados,

mientras que su representación disminuye en comunidades rurales. Por ello, la ausencia de una actividad en el directorio no significa que no exista en el territorio. En la Zona Turística, el DENUe identifica principalmente unidades pesqueras formalmente constituidas, pero no refleja la red completa de comercios, parcelas, unidades familiares, palapas y servicios que sostienen la economía cotidiana.

La caracterización se construye, por tanto, mediante la integración de información censal, datos económicos municipales, registros de unidades formalizadas, coberturas territoriales, antecedentes del instrumento vigente y observaciones derivadas del proceso participativo. Cuando se utilizan cifras municipales, estas se presentan como contexto y no como valores directamente atribuibles a las 39 localidades de la Zona Turística.

Actividades agrícolas y pecuarias

La agricultura constituye una actividad extendida en prácticamente todas las localidades de la zona. Se desarrolla principalmente en parcelas familiares y terrenos ejidales, mediante cultivos destinados al autoconsumo, la alimentación de animales y la comercialización de excedentes. Esta producción se complementa con huertos, árboles frutales y actividades temporales asociadas con los ciclos agrícolas.

Los antecedentes del instrumento vigente identifican como cultivos recurrentes el maíz, frijol, hortalizas y distintos frutales. La información municipal de 2023 amplía este contexto y muestra una estructura agrícola diversificada, en la que destacan el maíz en grano, copra, pastos y praderas, calabaza para semilla, ajonjolí, limón, jamaica, mango, sandía y tamarindo.

En 2023, el municipio de San Marcos aportó 4.2% del valor de la producción agrícola estatal y ocupó el tercer lugar en Guerrero, después de Técpan de Galeana y Atoyac de Álvarez. Se registraron 39,095 hectáreas sembradas y un valor de producción cercano a 893.5 millones de pesos. Estas cifras muestran la importancia de la agricultura para el conjunto municipal, aunque no permiten determinar qué proporción se generó específicamente dentro de la Zona Turística.

La cartografía de coberturas del área de estudio confirma la permanencia de una base agroproductiva dentro del polígono. Se identifican aproximadamente 1,656 hectáreas de plantaciones de palma de coco, además de superficies con frutales y otros cultivos. La presencia de estas coberturas forma parte tanto de la economía rural como del paisaje cultural de la zona.

La actividad pecuaria se desarrolla mediante dos modalidades principales. Por una parte, existen superficies de pastizal inducido vinculadas con ganadería extensiva, estimadas en alrededor de 1,333 hectáreas. Por otra, en las localidades se practica la crianza familiar y de traspatio de bovinos, cerdos, chivos, aves y otros animales, destinada al consumo del hogar, la venta eventual y la generación complementaria de ingresos.

A escala municipal predomina la producción de ganado bovino, seguida de porcinos, ovinos, caprinos y aves. También tienen importancia la producción de carne, leche bovina, huevo, miel y cera. En la Zona Turística, estas actividades se desarrollan con menor escala y niveles limitados de tecnificación.

Entre sus principales restricciones se encuentran la insuficiencia de infraestructura productiva, el acceso reducido a financiamiento y asistencia técnica, la fragmentación de





la producción, el intermediarismo y la dificultad para incorporar valor agregado. También existe una fuerte exposición a sequías, inundaciones, huracanes y variaciones estacionales que pueden afectar simultáneamente cultivos, caminos rurales, ganado e ingresos familiares.

La agricultura y la ganadería no deben considerarse actividades residuales frente al desarrollo turístico. Constituyen la base de subsistencia de numerosas familias y cumplen funciones de abastecimiento, conservación de prácticas productivas y mantenimiento del paisaje rural. Su permanencia requiere compatibilizar los futuros usos turísticos con el acceso a la tierra, los caminos productivos y la disponibilidad de agua.

Actividad pesquera

La pesca representa una de las actividades productivas más relevantes y territorialmente especializadas de la zona. Se desarrolla principalmente en la laguna de Tecomate, esteros, canales lagunares y sectores costeros, mediante captura de peces, crustáceos, moluscos y otras especies asociadas con los ecosistemas acuáticos.

A diferencia de otras actividades rurales, la pesca presenta una mayor visibilidad en los registros formales debido a la existencia de cooperativas y organizaciones productivas. El DENUe identifica 68 unidades vinculadas con la pesca y captura dentro del área analizada. Entre ellas se encuentran Pico del Mangle y las cooperativas de Tecomate Pesquería, Coapinola, Poza del Roble y La Pureza de Tecomate Pesquería.

Este registro permite identificar la importancia de la pesca organizada, pero no representa un inventario completo de la economía local. Tampoco significa que las actividades pesqueras sean las únicas existentes en la zona. El DENUe registra con mayor facilidad a las cooperativas formalmente constituidas que a los pequeños comercios, productores agrícolas, transportistas y prestadores de servicios familiares.

La actividad pesquera sostiene ingresos directos y genera relaciones con otras actividades, particularmente la preparación de alimentos, el comercio local y la atención de visitantes. Parte del producto se destina al consumo de los hogares, otra se comercializa localmente y otra se integra a redes regionales mediante intermediarios.

Su viabilidad depende estrechamente de la conservación del sistema lagunar, los manglares, esteros y procesos hidrológicos. El azolvamiento, la apertura periódica de la barra, los cambios de salinidad, la contaminación y los eventos hidrometeorológicos pueden modificar la disponibilidad de especies y las temporadas de captura. Por ello, la pesca debe abordarse simultáneamente como una actividad económica, una práctica comunitaria y un aprovechamiento dependiente de la salud ambiental.

Entre sus oportunidades se encuentran el fortalecimiento de las cooperativas, el mejoramiento de las condiciones de manejo y conservación del producto, la comercialización directa y su articulación con la gastronomía local. El objetivo no sería aumentar la extracción sin control, sino mejorar el valor obtenido por los productores mediante prácticas sostenibles y cadenas de comercialización más cortas.

Comercio y servicios de pequeña escala

En todas las localidades existe alguna forma de comercio de proximidad, aunque gran parte no aparece en los registros económicos. Predominan pequeñas tiendas,

misceláneas, venta domiciliaria de alimentos y bebidas, productos básicos, insumos agrícolas y otros servicios orientados al consumo cotidiano.

Estas actividades suelen operar mediante trabajo familiar, desde la vivienda o en establecimientos de dimensiones reducidas. Sus ingresos dependen del tamaño de la localidad, el poder adquisitivo de la población, las temporadas productivas y los movimientos hacia localidades mayores. En los asentamientos pequeños cumplen una función importante de abasto, al reducir la necesidad de desplazamientos para adquirir productos esenciales.

La carretera federal 200 constituye el principal corredor comercial y de servicios de la Zona Turística. En las localidades, accesos y tramos vinculados con esta vía se localizan tiendas, fondas, talleres, venta de alimentos, transporte y otros servicios dirigidos tanto a la población residente como a quienes circulan por el corredor regional.

El Cortés y los asentamientos relacionados directamente con la carretera presentan condiciones favorables para concentrar este tipo de actividades. La vía también facilita el desplazamiento hacia la cabecera de San Marcos y Acapulco, donde la población accede a mercados, servicios especializados y oportunidades laborales que no existen dentro de la zona.

En contraste, las localidades interiores y costeras dependen de caminos rurales con diferentes condiciones de transitabilidad. Durante la temporada de lluvias, el deterioro o interrupción de estos accesos afecta la comercialización de productos, el abastecimiento y la llegada de visitantes. La conectividad constituye, por tanto, una condición estructural para el funcionamiento de la economía local.

Turismo incipiente y servicios de alimentos

La actividad turística se encuentra todavía en una fase incipiente. Su manifestación principal consiste en palapas, restaurantes y establecimientos familiares dedicados a la preparación y venta de alimentos, ubicados en la franja costera y alrededor de la laguna de Tecomate.

Estos establecimientos aprovechan la relación entre paisaje, playa, laguna, pesca y gastronomía. Parte de su oferta se basa en pescados y mariscos capturados localmente, lo que genera un vínculo directo entre la actividad pesquera y el consumo turístico. La derrama se extiende hacia el comercio, transporte y compra de productos e insumos dentro de las comunidades.

La afluencia se concentra principalmente en fines de semana, periodos vacacionales y temporadas específicas. Esto genera ingresos complementarios, pero también una marcada estacionalidad. Las unidades operan con baja escala, limitada capacidad de inversión y, en algunos casos, infraestructura básica insuficiente.

Actualmente no existe una oferta consolidada de hospedaje, operadores turísticos, recorridos organizados, transporte especializado ni otros servicios complementarios que permitan caracterizar el territorio como un destino turístico plenamente estructurado. La zona funciona principalmente como un espacio recreativo y gastronómico de proximidad para visitantes procedentes del municipio, la región y Acapulco.

El documento municipal de inercia turística plantea orientar el desarrollo futuro hacia un modelo de baja densidad. Esta propuesta puede resultar compatible con las





características ambientales y rurales del territorio, siempre que se traduzca en beneficios locales, evite el desplazamiento de actividades productivas y no se base exclusivamente en expectativas inmobiliarias.

La consolidación turística deberá partir de las actividades existentes y fortalecer a las comunidades como participantes directas. La pesca, gastronomía, agricultura, producción de coco, paisaje rural, cultura afromexicana, playas, lagunas y ecosistemas pueden conformar una oferta diferenciada. Sin embargo, su aprovechamiento requiere capacitación, organización, saneamiento, manejo de residuos, accesos seguros y mecanismos que garanticen la distribución local de los beneficios.

Informalidad, ingresos y condiciones de ocupación

Una parte considerable de la economía de la zona opera fuera de los registros empresariales y de los esquemas de seguridad social. Esta condición no implica necesariamente ilegalidad; responde al predominio del trabajo familiar, el autoempleo, la producción para autoconsumo, la venta eventual y los negocios de pequeña escala.

Los ITER 2010 y 2020 no permiten cuantificar por localidad la posición en el trabajo, los ingresos laborales ni la informalidad. Sin embargo, existen indicios consistentes de precariedad: la reducida afiliación al IMSS y al ISSSTE, la dependencia de actividades estacionales y la importancia del trabajo agrícola, pesquero y familiar.

Los antecedentes del instrumento vigente señalan una elevada presencia de trabajadores primarios sin remuneración monetaria, especialmente en localidades pequeñas. Debido a que estas cifras no corresponden a una serie actual y plenamente comparable, deben interpretarse como evidencia de una economía de autoconsumo y no como porcentajes vigentes exactos.

Esta condición limita la capacidad de ahorro, acceso al crédito, adquisición de vivienda y protección frente a enfermedades, pérdida de cosechas o interrupciones productivas. También aumenta la dependencia de programas sociales, redes familiares y actividades complementarias.

Síntesis territorial de la dinámica económica

La economía de la Zona Turística presenta una estructura diversificada a pequeña escala, aunque con baja formalización y reducida integración a cadenas de valor. Su organización territorial puede sintetizarse en cuatro perfiles funcionales que se superponen entre sí.

Las **localidades agropecuarias** se distribuyen ampliamente por el territorio y combinan agricultura, crianza de animales, huertos y actividades de autoconsumo. En ellas, la disponibilidad de tierra, agua y caminos rurales constituye el soporte principal de la economía familiar.

Las **localidades pesqueras y lagunares** se relacionan con la laguna de Tecomate, esteros y litoral. Tecomate Pesquería constituye el núcleo más representativo, acompañado por comunidades y cooperativas vinculadas con la captura, manejo y comercialización de productos acuáticos.

Los **nodos de comercio y servicios** se concentran principalmente sobre la carretera federal 200 y en las localidades con mayor población. El Cortés, Llano de la Puerta y Monte

Alto desempeñan funciones relevantes de abasto, intercambio y conexión con la cabecera municipal y Acapulco.

Los **núcleos de turismo incipiente** se localizan en la costa y alrededor de la laguna de Tecomate. Su actividad se basa principalmente en palapas, preparación de alimentos y recreación de corta duración, con escasa presencia de hospedaje y servicios turísticos especializados.

Estas expresiones no conforman economías separadas. Una misma familia puede participar simultáneamente en la agricultura, pesca, comercio, preparación de alimentos y trabajo temporal. La diversificación familiar funciona como una estrategia para reducir riesgos y complementar ingresos frente a la estacionalidad y las variaciones climáticas.

En términos de planeación, el principal reto consiste en fortalecer las actividades existentes sin sustituirlas por un modelo externo de desarrollo. La agricultura, ganadería, pesca, comercio y turismo de pequeña escala deben articularse mediante cadenas locales de producción, abastecimiento, transformación y consumo. Esto permitiría aumentar el valor retenido por las comunidades, mejorar la estabilidad de los ingresos y vincular el desarrollo turístico con la economía real de la población residente.

El territorio presenta oportunidades para impulsar gastronomía pesquera, mercados comunitarios, transformación de productos agrícolas, aprovechamiento del coco, rutas rurales, turismo de naturaleza y servicios asociados con la carretera federal 200. Su desarrollo deberá ser gradual, ambientalmente compatible y acompañado de infraestructura, capacitación, organización comunitaria y mecanismos de acceso equitativo a los beneficios.

Dinámica territorial de los barrios

La dinámica territorial de la Zona Turística de San Marcos está determinada por la interacción entre localidades rurales dispersas, áreas productivas, ecosistemas costeros y lagunares, y una red de caminos que articula sus actividades y desplazamientos cotidianos. Esta configuración produce formas diferenciadas de ocupación y funcionamiento, condicionadas por la baja intensidad del crecimiento, la desigual disponibilidad de servicios y la dependencia respecto de los principales núcleos de población.

El territorio conserva un carácter predominantemente rural, pero experimenta transformaciones graduales asociadas con la expansión de los asentamientos, la diversificación de las actividades económicas y las expectativas de desarrollo turístico. Su análisis permite comprender cómo estos procesos modifican la relación entre las comunidades y su entorno, así como las condiciones que favorecen o limitan su integración territorial.

Sistema urbano rural

La Zona Turística de San Marcos forma parte de un sistema urbano-rural jerarquizado y fuertemente dependiente de centros externos. Las localidades que la integran conservan una estructura predominantemente rural, con baja densidad, actividades agropecuarias y pesqueras, comercios de pequeña escala y una dotación limitada de equipamientos y servicios. Su funcionamiento cotidiano no puede entenderse de manera aislada, sino a





partir de las relaciones que mantienen con la cabecera municipal de San Marcos y, en un nivel superior, con Acapulco.

Acapulco constituye la principal centralidad urbana del estado y, particularmente, de su zona costera. La proximidad entre ambas demarcaciones genera una relación funcional intensa: el municipio de San Marcos depende de esta ciudad para acceder a una oferta amplia de empleo, abasto, servicios financieros, comercio especializado, equipamientos hospitalarios, educación, recreación y otras funciones que no se encuentran disponibles localmente. Acapulco representa también uno de los principales destinos para la comercialización de productos agrícolas y pesqueros procedentes del área de estudio.

La relación es especialmente directa en el sector occidental de la zona, que cuenta con dos accesos desde Acapulco. El primero corresponde a la carretera federal 200, que cruza el río Papagayo por el entorno de Cerro de Piedra y continúa hacia Tejoruco y la cabecera de San Marcos. El segundo procede de Lomas de Chapultepec, cruza el río hacia el ejido de Barrera y permite acceder a Las Lomitas de Papagayo, San José Guatemala y posteriormente a Tejoruco, donde se incorpora a la carretera federal. Estas conexiones facilitan que una parte de la población se traslade directamente hacia Acapulco sin pasar necesariamente por la cabecera municipal.

Dentro del municipio, la ciudad de San Marcos constituye la principal centralidad administrativa, comercial y de servicios. Todas las localidades de la zona turística mantienen algún grado de dependencia respecto de la cabecera, a la cual la población se desplaza para realizar trámites, abastecerse en el mercado, acceder a servicios urbanos y financieros, cursar educación media superior y superior y buscar oportunidades de empleo. En materia educativa, la presencia del Instituto Tecnológico amplía su área de influencia hacia las comunidades rurales; en salud, el hospital comunitario y la Unidad de Medicina Familiar del IMSS representan las principales opciones municipales de atención.

La cabecera articula además el sector oriental del área de estudio. Desde San Marcos parte la carretera que conduce hacia Tecomate Pesquería, por lo que esta localidad y las comunidades asociadas con la laguna mantienen una relación funcional más directa con la ciudad que con los núcleos rurales del sector occidental. El Cerro Pesquería presenta una dependencia similar, aunque su acceso rural y mayor aislamiento incrementan los tiempos y costos de traslado.

En el interior de la zona de estudio se reconocen centralidades de menor jerarquía en San José Guatemala, Llano de la Puerta, Monte Alto y El Cortés. Estas localidades concentran algunos comercios, escuelas, espacios comunitarios y servicios básicos utilizados por asentamientos cercanos. Sin embargo, su capacidad de atención es limitada y se restringe principalmente al abasto cotidiano, educación básica, reuniones comunitarias y algunas necesidades elementales.

San José Guatemala funciona como referencia para las localidades dispersas del sector costero occidental; Llano de la Puerta articula los caminos hacia Medanitos Perros de Agua y Chacalapa del Pacífico; Monte Alto se relaciona con Nuevo Santo Domingo, Santo Domingo y el acceso hacia Playa El Dorado; y El Cortés concentra comercios y algunos servicios para las comunidades situadas sobre la carretera 200 y para El Coacoyul. Estas funciones no los convierten en centros urbanos autosuficientes, sino en nodos rurales de apoyo dentro de una red dependiente de San Marcos.

Las localidades menores recurren a estos nodos para resolver necesidades inmediatas, pero con frecuencia prefieren desplazarse directamente a la cabecera municipal, donde existe una oferta más amplia. Esto reduce la capacidad de los centros rurales para estructurar subsistemas autónomos y acentúa el carácter centralizado del sistema municipal. Para necesidades especializadas, la población continúa su desplazamiento hacia Acapulco.

Los resultados del proceso participativo confirman esta dependencia. La insuficiencia de equipamientos, personal médico y medicamentos obliga a trasladarse para recibir atención; la limitada oferta educativa condiciona los recorridos de estudiantes; y la ausencia de comercios y servicios especializados incrementa la frecuencia de los viajes hacia centros mayores. El transporte público, no obstante, es irregular, presenta horarios reducidos y puede representar un costo elevado para los hogares. En Tecamate Pesquería el servicio termina aproximadamente a las 15:00 horas y en Monte Alto alrededor de las 16:00 horas; en El Coacoyul, los viajes hacia San Marcos pueden alcanzar costos de entre 100 y 150 pesos.

Estas condiciones generan una desigualdad territorial en el acceso a oportunidades. La distancia no es el único factor determinante: el estado de las carreteras secundarias, la presencia de caminos de terracería, la frecuencia del transporte y el costo de los recorridos influyen en la posibilidad efectiva de acceder a empleo, salud, educación, comercio y servicios. Las localidades alejadas de la carretera federal 200, especialmente las costeras y pesqueras, presentan las mayores condiciones de aislamiento.

El sistema urbano-rural se organiza, por tanto, en tres niveles. En la escala regional, Acapulco concentra las funciones de mayor especialización y constituye el principal mercado y centro de empleo. En la escala municipal, San Marcos reúne las funciones administrativas, comerciales, educativas, sanitarias y financieras básicas. En la escala local, San José Guatemala, Llano de la Puerta, Monte Alto y El Cortés actúan como nodos rurales de servicios elementales, mientras las demás comunidades dependen de ellos de manera parcial y de la cabecera municipal de forma predominante.

Esta estructura muestra un sistema rural disperso, monocéntrico en el ámbito municipal y fuertemente vinculado con Acapulco en la escala regional. Las localidades cumplen funciones productivas, residenciales y comunitarias, pero su limitada capacidad de servicios las mantiene subordinadas a centros de mayor jerarquía. La carretera federal 200 constituye el principal soporte físico de estas relaciones, mientras las carreteras secundarias y los caminos rurales permiten incorporar al sistema los núcleos agroproductivos, las comunidades pesqueras, la laguna y la franja costera.

Patrón de crecimiento urbano

El patrón de ocupación de la Zona Turística de San Marcos se caracteriza por la presencia de localidades rurales separadas entre sí, con asentamientos de baja densidad que se desarrollan principalmente a lo largo de la carretera federal 200, de las vialidades secundarias que comunican con la costa y de los caminos rurales de acceso. No existe una mancha urbana continua, sino un sistema de núcleos dispersos rodeados por áreas agropecuarias, vegetación natural, cauces, humedales y terrenos sin urbanizar. Esta configuración corresponde con el carácter predominantemente rural del territorio y con la dependencia funcional que mantienen las comunidades respecto de la cabecera municipal de San Marcos y de Acapulco.





La carretera federal 200 constituye el principal eje de estructuración del poblamiento. Sobre ella o en sus inmediaciones se localizan Tejoruco, San Juan Grande, El Cortés, La Estancia y Barranquilla, además de los accesos hacia otros asentamientos situados al sur. Su función no se limita a la movilidad regional, ya que también ha orientado la localización de viviendas, comercios, servicios y equipamientos, favoreciendo formas de crecimiento lineal en los tramos donde las condiciones topográficas y la disponibilidad de suelo permiten la ocupación.

Desde este corredor regional parten caminos que estructuran subsistemas rurales hacia la franja costera y lagunar. En el sector occidental, las vialidades que conectan con Barrera, Las Lomitas de Papagayo y San José Guatemala vinculan directamente el territorio con Acapulco; en la parte central, Llano de la Puerta articula el acceso hacia Chacalapa del Pacífico y Medanitos Perros de Agua; mientras que Monte Alto funciona como punto de conexión con Santo Domingo, Nuevo Santo Domingo y la zona costera. Hacia el oriente, la cabecera municipal de San Marcos articula la relación con Tecomate Pesquería, El Cerro Pesquería y las comunidades asociadas con la laguna. Esta estructura vial ha generado un patrón ramificado, en el cual las localidades se disponen sobre los ejes de acceso y presentan escasa continuidad transversal entre ellas.

Evolución de la superficie de los asentamientos, 2015-2025

El análisis comparativo de las manchas de asentamientos humanos muestra que la superficie urbanizada y artificializada de las 22 localidades analizadas aumentó de **323.16 hectáreas en 2015 a 429.17 hectáreas en 2025**. Esto representa la incorporación de aproximadamente **106.01 hectáreas en diez años**, equivalente a un crecimiento acumulado de **32.8 %**.

En términos medios, la superficie de los asentamientos aumentó aproximadamente **10.6 hectáreas por año**, con una tasa media anual de expansión territorial cercana al **2.9 %**. Este comportamiento resulta relevante debido a que la dinámica demográfica de las localidades ha sido moderada y, en algunos casos, estable o decreciente. En consecuencia, la ampliación física de los asentamientos no puede explicarse exclusivamente por el crecimiento poblacional, sino también por la ocupación extensiva de predios, la baja densidad habitacional, la incorporación de espacios intermedios y la expansión de las delimitaciones sobre los caminos de acceso.

Tabla 14. Crecimiento urbano registrado por localidad (período 2015-2025).

Localidad	Superficie 2015 (ha)	Superficie 2025 (ha)	Incremento (ha)	Variación
Amazquite	19.90	46.13	26.22	131.7 %
El Cortés	41.87	57.02	15.15	36.2 %
El Coacoyul	37.03	51.87	14.84	40.1 %
Llano de la Puerta	35.53	44.12	8.59	24.2 %
Nuevo Santo Domingo	16.93	22.57	5.64	33.3 %
Santo Domingo	12.45	17.12	4.67	37.5 %
Monte Alto	27.11	31.70	4.59	17.0 %
Chacalapa del Pacífico	8.82	13.26	4.43	50.2 %
San Juan Grande	12.90	17.12	4.22	32.7 %
Barrera	4.98	8.37	3.39	68.1 %

Fuente: Landscape Planning S.C.

La expansión se concentró principalmente en **Amazquite, El Cortés, El Coacoyul y Llano de la Puerta**, que en conjunto incorporaron aproximadamente **64.8 hectáreas**, equivalentes a poco más del **61 % del crecimiento total registrado entre 2015 y 2025**. Al

incluir Nuevo Santo Domingo, estas cinco localidades explican aproximadamente dos terceras partes de la ampliación territorial del sistema de asentamientos.

Amazquite presentó la transformación más significativa, al pasar de 19.90 a 46.13 hectáreas, con un incremento de 26.22 hectáreas y una variación superior al 130 %. Sin embargo, esta expansión no debe interpretarse como un aumento proporcional de la superficie construida. La elevada presencia actual de terrenos baldíos dentro de su delimitación indica que parte importante del crecimiento corresponde a una ocupación abierta, de baja densidad y con amplios espacios libres entre las edificaciones.

El Cortés y El Coacoyul consolidaron su posición como los asentamientos de mayor extensión territorial. Ambos registraron incrementos superiores a 14 hectáreas y presentan una combinación de crecimiento periférico y ampliación sobre sus caminos de acceso. Su mayor tamaño, población y presencia de comercios y servicios contribuyen a explicar su capacidad para atraer nuevas ocupaciones respecto de localidades menores.

Llano de la Puerta aumentó su superficie en 8.59 hectáreas y mantiene una función relevante como nodo de articulación entre la carretera federal 200 y las comunidades del sector costero central. Monte Alto, Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo conforman otro espacio con crecimiento territorial continuo, apoyado en el camino que comunica los asentamientos interiores con la costa. En conjunto, estas tres localidades incorporaron aproximadamente 14.9 hectáreas durante el periodo.

También se observan crecimientos porcentualmente elevados en Barrera, Barranquilla, El Cacao y Chacalapa del Pacífico. No obstante, al partir de superficies reducidas, sus aumentos absolutos son menores. En estos casos, la ampliación de unas cuantas hectáreas puede representar variaciones relativas superiores al 50 %, sin que ello implique la formación de centros urbanos de gran escala.

En contraste, San José Guatemala y Tecomate Pesquería registraron una expansión territorial mínima, inferior a 0.2 hectáreas durante la década. Nuevo Tecomulapa, El Cerro Pesquería, Rancho los Tamarindos y Las Lomitas de Papagayo también presentaron cambios moderados. Esto muestra que el crecimiento no ocurrió de manera uniforme y que la proximidad a la costa o a los recursos turísticos no ha sido, hasta ahora, el único factor determinante de la expansión de las localidades.

Características del patrón de expansión

El crecimiento registrado entre 2015 y 2025 presenta cuatro características principales. La primera es su **carácter disperso**, debido a que se distribuye entre 22 asentamientos separados y no genera continuidad física entre las localidades. La segunda es su **orientación lineal**, pues una parte importante de las nuevas ocupaciones sigue las carreteras, caminos y vialidades de acceso. La tercera es su **baja densidad**, reflejada en la presencia de numerosos espacios sin construir dentro y en los bordes de las manchas. La cuarta es su **desigual concentración territorial**, ya que pocas localidades reúnen la mayor parte de la expansión mientras otras permanecen prácticamente estables.

Este patrón reproduce formas de ocupación extensiva que incrementan las distancias internas y pueden elevar los costos de introducción, mantenimiento y operación de las redes de agua potable, drenaje, energía, alumbrado, recolección de residuos, vialidades y transporte. El instrumento anterior ya identificaba un crecimiento expansivo y disperso, desarrollado principalmente sobre caminos y carreteras y con dificultades para la





dotación eficiente de infraestructura; la comparación 2015-2025 confirma que esta tendencia se ha mantenido, aunque con intensidades distintas entre las localidades.

La elevada participación de terrenos baldíos dentro de las delimitaciones actuales también muestra que la expansión territorial no ha estado acompañada por un proceso equivalente de consolidación. La existencia de suelo libre entre construcciones representa una oportunidad para orientar parte del crecimiento futuro hacia la ocupación ordenada de vacíos interiores, siempre que los predios cuenten con condiciones adecuadas de localización, seguridad, accesibilidad, infraestructura y disponibilidad jurídica. Sin embargo, no todos los baldíos deben considerarse automáticamente como reservas urbanizables, debido a que algunos pueden presentar restricciones ambientales, riesgos, dificultades de acceso o carencia de servicios. Actualmente, los baldíos representan una proporción considerable del suelo artificializado y confirman el carácter abierto y discontinuo de los asentamientos.

En términos territoriales, la tendencia observada muestra que, sin una regulación específica, el crecimiento futuro podría continuar extendiéndose sobre las vialidades y hacia los bordes rurales de las localidades, reforzando la dispersión y la ocupación fragmentada. La próxima incorporación de desarrollos turísticos, infraestructura regional y nuevas fuentes de empleo puede acelerar esta dinámica y generar presiones adicionales sobre el suelo agropecuario, los ecosistemas costeros, los cauces y las áreas ambientalmente sensibles. Por ello, el Programa deberá priorizar la consolidación de los asentamientos existentes, el aprovechamiento selectivo de vacíos urbanos aptos, la definición de límites de crecimiento y la protección de los espacios naturales y productivos que separan a las comunidades.

El patrón de crecimiento urbano de la Zona Turística de San Marcos puede definirse como **rural, policéntrico, disperso, extensivo y estructurado por corredores viales**. La carretera federal 200 funciona como su eje regional principal; los caminos secundarios conforman ramificaciones hacia la costa y la laguna; y las localidades mayores actúan como nodos de concentración relativa. Aunque el crecimiento acumulado de 32.8 % durante la última década es significativo, éste no ha producido un sistema urbano continuo ni compacto, sino la ampliación diferenciada de asentamientos de baja densidad.

La principal implicación para el ordenamiento territorial consiste en evitar que la nueva dinámica turística se superponga de manera desarticulada sobre este patrón preexistente. El reto no es únicamente determinar dónde podrá crecer cada localidad, sino establecer cómo consolidar sus áreas actuales, mejorar su conectividad, acercar infraestructura y equipamientos, preservar su identidad rural y mantener la continuidad de los sistemas ambientales y productivos que estructuran el territorio.

Suelo urbano y artificializado y Usos de suelo

La superficie urbana y artificializada de las localidades de la Zona Turística de San Marcos comprende aproximadamente **430 hectáreas**, distribuidas de manera fragmentada en 22 asentamientos. Esta superficie incluye las áreas ocupadas por viviendas y pequeños comercios, equipamientos, vialidades, caminos y terracerías, predios baldíos

incorporados dentro de las delimitaciones de las localidades y un sitio de extracción de materiales pétreos.

La delimitación no representa una mancha urbana continua ni supone que toda la superficie se encuentre construida. Las localidades están separadas por terrenos agrícolas, áreas pecuarias, vegetación natural, ríos, humedales y otros espacios rurales. Además, dentro de sus polígonos existen numerosos predios sin edificar, por lo que la superficie efectivamente ocupada por construcciones es considerablemente menor que la superficie total delimitada.

El uso **habitacional y comercio** constituye el componente predominante, con aproximadamente **252.2 hectáreas**, equivalentes al **58.4 %** de la superficie analizada. Esta categoría incorpora la vivienda y los pequeños establecimientos comerciales o de servicios que funcionan dentro de los mismos predios o se encuentran estrechamente integrados con las áreas residenciales. La escala reducida de los comercios y su distribución dispersa no permiten reconocer zonas comerciales independientes, salvo una mayor presencia relativa sobre la carretera federal 200 y en las localidades de mayor tamaño.

Los **predios baldíos** abarcan alrededor de **116.2 hectáreas**, que representan el **26.9 %** del total. Su elevada participación confirma el carácter abierto y discontinuo de los asentamientos. Estos terrenos se localizan tanto entre viviendas como en los bordes de las localidades y no necesariamente cuentan con infraestructura completa o condiciones inmediatas para su ocupación. Por ello, su identificación como baldíos no debe interpretarse automáticamente como disponibilidad de suelo para el crecimiento urbano.

Las **vialidades, caminos y terracerías** ocupan aproximadamente **49.4 hectáreas**, equivalentes al **11.4 %**. Esta categoría agrupa las calles interiores, caminos de terracería y tramos pavimentados comprendidos dentro de las delimitaciones. La integración responde a que todos forman parte de la estructura de acceso y circulación de las localidades, aunque presentan condiciones físicas y niveles de consolidación diferentes.

El **equipamiento** representa cerca de **13.0 hectáreas**, únicamente el **3.0 %** de la superficie. Comprende escuelas, instalaciones de salud, canchas, arcotechos, iglesias, casas ejidales y otros espacios de uso colectivo. Su limitada participación refleja la baja dotación y concentración de equipamientos en las comunidades de mayor tamaño, mientras los asentamientos pequeños disponen de pocos elementos o carecen de ellos.

El sitio de **extracción de materiales pétreos**, localizado en Monte Alto, ocupa aproximadamente **0.6 hectáreas**, equivalentes al **0.1 %** de la superficie total. No se identifican áreas industriales consolidadas dentro de las localidades.

El Cortés presenta la mayor superficie urbana y artificializada, con **57.5 hectáreas**, seguido por Amazquite, con **46.2 hectáreas**; El Coacoyul, con **45.2 hectáreas**; Llano de la Puerta, con **39.7 hectáreas**, y Monte Alto, con **32.3 hectáreas**. En conjunto, estas cinco localidades concentran aproximadamente la mitad de la superficie analizada.

La extensión de Amazquite no corresponde a una ocupación edificada equivalente a la de El Cortés o El Coacoyul. De sus 46.2 hectáreas, 26.1 corresponden a baldíos, lo que refleja una delimitación amplia, baja densidad y numerosos espacios libres. Una situación





semejante se presenta en Nuevo Santo Domingo, donde los baldíos representan 14.0 de sus 22.6 hectáreas, y en Barranquilla, donde comprenden 12.2 de 24.6 hectáreas.

En contraste, Llano de la Puerta, El Coacoyul, El Cortés, Monte Alto, San Juan Grande, Tecomate Pesquería y Tejoruco presentan una mayor proporción de superficie habitacional y comercial. El Cortés concentra la mayor extensión de este uso, con 36.9 hectáreas, seguido por Llano de la Puerta, con 29.0; El Coacoyul, con 28.8, y Monte Alto, con 22.5 hectáreas. Estos valores corresponden con su mayor tamaño y consolidación dentro del sistema de localidades.

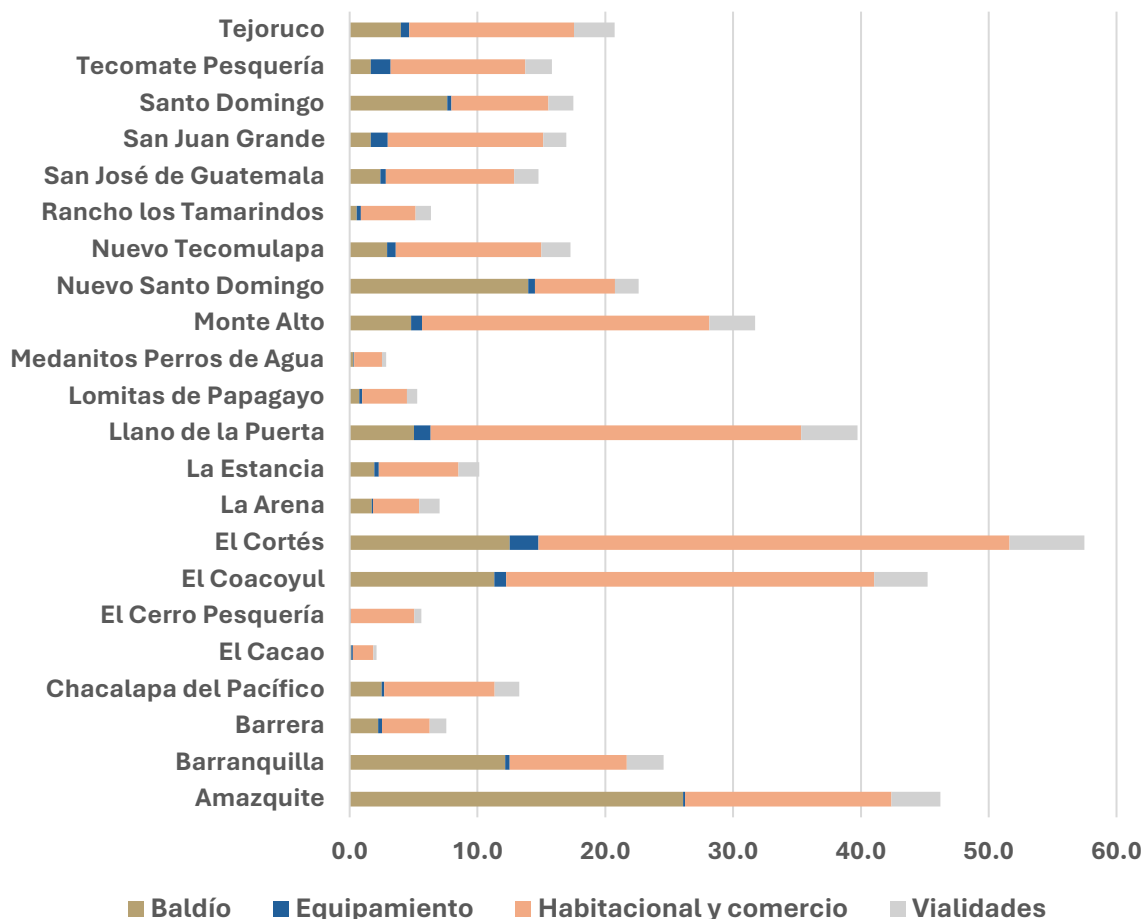


Figura 16. Superficie por usos de suelo por localidad.

Fuente: Landscape Planning S.C.

El equipamiento se concentra principalmente en El Cortés, Tecomate Pesquería, Llano de la Puerta y San Juan Grande. No obstante, incluso en estas localidades ocupa una proporción pequeña respecto de la vivienda y los predios baldíos. Medanitos Perros de Agua, El Cacao, El Cerro Pesquería, La Arena y otras comunidades menores presentan superficies mínimas de equipamiento, lo que confirma su dependencia respecto de núcleos mayores y de la cabecera municipal.

La configuración de los usos del suelo refleja un territorio de baja intensidad de ocupación, donde la vivienda se mezcla con el comercio familiar y las actividades

productivas, y donde los espacios artificializados permanecen rodeados por suelo rural y sistemas naturales. La elevada proporción de baldíos y la limitada superficie destinada a equipamiento muestran que la extensión territorial de las localidades no equivale a un alto grado de urbanización o consolidación.

Vivienda

En 2020, la zona de estudio registró 3,476 viviendas, de las cuales 3,455 correspondían a viviendas particulares. De estas últimas, 2,458 se encontraban habitadas, equivalentes al 71.1%, mientras que aproximadamente 28.9% permanecía deshabitado o era utilizado de manera temporal. Esta proporción refleja la baja dinámica demográfica de varias localidades, la migración de población hacia San Marcos, Acapulco y otros centros urbanos, así como la posible presencia de viviendas de uso ocasional en sectores costeros. No obstante, la información censal no permite distinguir con precisión el peso de cada una de estas causas.

La distribución del parque habitacional reproduce el patrón territorial disperso de la zona. Llano de la Puerta, El Cortés, Monte Alto, El Coacoyul y Tecomate Pesquería concentran 1,267 viviendas particulares habitadas, equivalentes al 51.5% del total. El resto se distribuye entre localidades rurales pequeñas y caseríos de muy baja densidad. Esta configuración incrementa las distancias entre viviendas, dificulta la ampliación de redes y encarece la provisión de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.

El promedio de ocupación es de 3.5 habitantes por vivienda particular habitada. Aunque este valor no indica por sí mismo una situación generalizada de hacinamiento, existen limitaciones importantes en el tamaño y distribución interior de las viviendas: 55.7% cuenta con un solo dormitorio y 24.0% se compone de un solo cuarto. Estas variables deben considerarse indicadores de habitabilidad reducida, especialmente cuando coinciden con hogares numerosos. Las condiciones más críticas se presentan en localidades pequeñas como Medanitos Perros de Agua, La Barrera, Monte Redondo, Palmitas de Papagayo y Barra de Santa Rosa; sin embargo, los porcentajes de estas comunidades deben interpretarse con cautela debido al reducido número de viviendas.

Territorialmente predomina la vivienda unifamiliar de un nivel, edificada mediante procesos progresivos y con recursos de los propios hogares. La vivienda suele ocupar lotes relativamente amplios, con áreas libres utilizadas para patios, almacenamiento, actividades domésticas, cría de animales o pequeños cultivos. Este patrón es más compacto en las localidades rurales consolidadas y en Tecomate Pesquería, mientras que en los asentamientos costeros y de menor tamaño las construcciones presentan mayor separación y se distribuyen a lo largo de caminos existentes.

Las características constructivas cambian gradualmente entre los distintos ambientes territoriales. En El Cortés y en las localidades rurales más consolidadas predominan las edificaciones de tabique, block y concreto, aunque persisten construcciones de madera, palma y lámina. Estas últimas tienen una presencia más marcada en la costa y en el entorno de la laguna de Tecomate, donde responden tanto a prácticas constructivas tradicionales como a las condiciones económicas de los hogares. En conjunto, se observa un parque habitacional heterogéneo, producido principalmente por autoconstrucción y ampliaciones sucesivas, sin una tipología arquitectónica uniforme.





Respecto de la calidad material, 319 viviendas particulares habitadas, equivalentes al 13.0%, presentan piso de tierra. Aunque este rezago se distribuye en distintas localidades, adquiere mayor relevancia en los asentamientos costeros y dispersos, entre ellos Medanitos Perros de Agua, Poza del Tule, Barra de Santa Rosa y Monte Redondo. La combinación de materiales ligeros, mantenimiento insuficiente y exposición a vientos, lluvias e inundaciones incrementa la vulnerabilidad física de las viviendas.

Esta vulnerabilidad también está determinada por su emplazamiento. En Tecomate Pesquería, Cerro Pesquería y Santo Domingo existen viviendas próximas a la laguna o dentro de áreas susceptibles de inundación. En San José de Guatemala se observan construcciones cercanas a escurrimientos y pequeños cuerpos de agua vinculados al arroyo, mientras que en la franja costera la baja elevación del terreno, la presencia de humedales y la cercanía al litoral aumentan la exposición ante fenómenos hidrometeorológicos. Por tanto, la condición habitacional no depende únicamente de los materiales de construcción, sino también de la localización de las viviendas y de las posibilidades de acceso seguro durante contingencias.

En síntesis, la problemática habitacional de la zona no se caracteriza por una presión elevada de crecimiento, sino por la dispersión del parque habitacional, la presencia de viviendas desocupadas, las limitaciones de espacio interior, la construcción progresiva con recursos familiares y la persistencia de materiales precarios en algunos asentamientos. A ello se suma la ocupación de áreas inundables y ambientalmente sensibles, especialmente alrededor de la laguna y en el corredor costero. Estas condiciones hacen necesario orientar la política habitacional hacia el mejoramiento y consolidación de las viviendas existentes, atendiendo de manera diferenciada las condiciones territoriales y de riesgo de cada localidad.

Tabla 1: Condiciones de vivienda.

Localidad	Viviendas totales	Viviendas particulares habitadas	Viviendas habitadas (%)	Ocupantes promedio	Un dormitorio (%)	Un solo cuarto (%)	Piso de tierra (%)
Llano de la Puerta	450	329	73.27	3.82	45.90	21.28	13.07
El Cortés	416	304	73.25	3.80	49.67	22.70	8.88
Monte Alto	416	288	69.40	3.09	59.72	24.31	12.85
El Coacoyul	273	190	69.60	3.46	63.68	20.53	9.47
Tecomate Pesquería	206	156	75.73	3.40	55.77	24.36	3.21
El Tejoruco	143	112	78.87	4.05	58.04	41.96	14.29
Nuevo Tecumulapa	152	120	78.95	3.65	43.33	5.83	7.50
San Juan Grande	132	102	77.27	3.93	51.96	25.49	15.69
San José de Guatemala	175	107	61.14	3.50	47.66	13.08	1.87
Chacalapa del Pacífico	133	91	68.94	3.82	70.33	38.46	14.29
Caridad	130	84	64.62	3.55	63.10	13.10	16.67
Lomitas de Papagayo	99	70	70.71	3.43	45.71	17.14	2.86
San Juan Chico	82	62	75.61	3.44	58.06	30.65	4.84
Barranquilla	88	60	68.18	3.53	53.33	15.00	15.00
Amazquite	86	41	47.67	3.29	51.22	19.51	14.63
La Estancia	54	39	72.22	3.26	69.23	12.82	25.64

Santo Domingo	58	36	62.07	3.11	72.22	38.89	5.56
Cerro Pesquería	38	27	71.05	4.11	48.15	14.81	3.70
El Roble	36	26	72.22	3.96	76.92	30.77	38.46
Medanitos Perros de Agua	31	29	93.55	3.34	93.10	93.10	100.00
Nuevo Santo Domingo	41	30	73.17	3.10	53.33	20.00	13.33
Vista Hermosa	23	22	95.65	3.73	81.82	45.45	45.45
Rancho los Tamarindos	35	22	62.86	3.64	36.36	13.64	13.64
Barrio Nuevo (Toro Pando)	28	21	75.00	3.62	80.95	42.86	0.00
El Cacao	21	13	61.90	4.62	23.08	0.00	15.38
Vereda del Llano de la Puerta	16	15	93.75	3.53	26.67	6.67	0.00
El Maguey	20	13	65.00	3.23	53.85	7.69	7.69
Poza del Tule	17	15	88.24	2.73	80.00	40.00	86.67
La Barrera	13	9	69.23	3.11	77.78	77.78	22.22
Chapopote	11	5	45.45	4.40	80.00	40.00	0.00
Palmitas de Papagayo	7	5	71.43	4.20	80.00	60.00	40.00
Monte Redondo	7	5	71.43	3.40	100.00	100.00	60.00
Barra de Santa Rosa	18	7	38.89	1.57	85.71	57.14	57.14
Plan de Quintero	5	3	60.00	2.67	100.00	0.00	100.00
Total zona turística	3,476	2,458	71.14	3.50	55.66	23.96	12.98

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Notas: El porcentaje de viviendas habitadas se calculó respecto de las viviendas particulares. Los porcentajes de localidades con pocas viviendas deben interpretarse con cautela, pues variaciones de una o dos viviendas producen cambios porcentuales considerables. La presencia de un dormitorio o de un solo cuarto constituye un indicador de espacio habitacional reducido, pero no demuestra por sí sola la existencia de hacinamiento.

Infraestructura y servicios

La infraestructura básica constituye uno de los principales factores de rezago territorial de la zona de estudio. Aunque los registros censales indican disponibilidad de ciertos servicios dentro de las viviendas, los recorridos y talleres participativos muestran que su prestación es parcial, irregular y depende frecuentemente de soluciones domésticas o comunitarias. Por ello, debe distinguirse entre la disponibilidad declarada de agua, drenaje o electricidad y la existencia efectiva de redes públicas con cobertura, continuidad y condiciones técnicas adecuadas.

El abastecimiento de agua presenta las mayores diferencias entre localidades. La memoria de CEURA señala que, fuera de la cabecera municipal, no existían sistemas formales consolidados y que la población recurría principalmente a pozos artesanales, manantiales, tanques superficiales y redes improvisadas. Los talleres confirman que esta situación persiste, aunque algunas localidades cuentan con sistemas comunitarios de extracción, bombeo, almacenamiento y distribución. Su funcionamiento suele verse afectado por bombas descompuestas o intermitentes, tuberías deterioradas o azolvadas, fugas, baja presión y capacidad insuficiente de almacenamiento.





En Monte Alto se reportó que la bomba del sistema presenta daños asociados a sismos y huracanes, lo que ocasiona interrupciones recurrentes. En Tecomate Pesquería, el bombeo hacia el tanque de almacenamiento funciona deficientemente y la red presenta deterioro y azolve. En sectores de El Coacoyul aún se depende de pozos o del traslado de agua desde otras fuentes. La situación más delicada se identifica en San José de Guatemala, donde no existe una red formal y el suministro depende de pozos particulares localizados dentro de los predios.

La irregularidad del suministro obliga a almacenar agua en recipientes domésticos o adquirirla mediante sistemas de reparto. De las 2,458 viviendas particulares habitadas, 33.3% dispone de tinaco y 23.6% de cisterna. Estos porcentajes muestran una capacidad limitada para afrontar interrupciones prolongadas, especialmente en localidades costeras y asentamientos dispersos, donde el abastecimiento resulta más costoso y vulnerable.

En ninguna de las localidades de la zona de estudio existe una red pública de drenaje sanitario. Las aguas residuales se manejan mediante fosas sépticas, fosas rudimentarias o letrinas y, en algunos casos, mediante descargas al suelo, calles, barrancas o cuerpos de agua. Esta condición representa un riesgo sanitario y ambiental por la posible contaminación del suelo, los mantos freáticos, los ríos y la laguna de Tecomate. El problema es particularmente relevante en San José de Guatemala, donde los pozos utilizados para el consumo doméstico se encuentran próximos a las fosas sanitarias, y en las localidades costeras y lagunares, debido al nivel freático somero y a su exposición a inundaciones.

En este contexto, los datos censales sobre viviendas con drenaje deben interpretarse con cautela: registran la existencia de algún sistema de desalojo dentro de la vivienda, pero no demuestran su conexión a una red pública ni el tratamiento de las aguas residuales. De igual manera, el indicador compuesto de viviendas con servicios básicos no representa la cobertura efectiva de infraestructura urbana y no debe emplearse como equivalente a la existencia de redes consolidadas.

La energía eléctrica es el servicio de mayor cobertura. La memoria de CEURA estimó una cobertura cercana al 95% en el área de estudio; sin embargo, los talleres evidencian deficiencias en su calidad y distribución. En las periferias y localidades dispersas existen viviendas conectadas mediante cables particulares tendidos a grandes distancias, en ocasiones sostenidos por postes improvisados. Estas condiciones ocasionan caídas y variaciones de voltaje y aumentan la vulnerabilidad de la red ante vientos, lluvias y huracanes.

En San José de Guatemala se identificaron viviendas periféricas fuera del alcance directo de la red; en El Coacoyul se requiere ampliar la infraestructura hacia el sur de la localidad y el camino a Chacalapa; mientras que en Monte Alto se reportaron cableado deteriorado y variaciones de voltaje asociadas con la antigüedad de las instalaciones. En consecuencia, el principal problema eléctrico no es únicamente la cobertura nominal, sino la seguridad, estabilidad y calidad del suministro.

El alumbrado público se concentra en los accesos, calles principales y espacios centrales de las localidades. Las vialidades secundarias y áreas periféricas presentan iluminación escasa o inexistente. En Tecomate Pesquería esta carencia se manifiesta especialmente en el sector de La Ocotera y en las áreas próximas a la laguna. La limitada cobertura

reduce la seguridad durante la noche y restringe el uso de calles, canchas y espacios comunitarios.

La recolección de residuos sólidos es irregular y no alcanza a todas las localidades. CEURA reportó que el servicio municipal atendía algunas comunidades determinadas veces por semana, pero que la insuficiencia de vehículos, el incumplimiento de rutas y la dispersión territorial impedían una cobertura continua. En las localidades sin servicio, los residuos suelen depositarse en terrenos baldíos, parcelas, caminos y barrancas o eliminarse mediante quema. Los recorridos permiten reconocer tiraderos clandestinos a lo largo de distintos caminos, con riesgo de arrastre de residuos hacia ríos, humedales, la laguna y el litoral durante la temporada de lluvias.

En síntesis, la zona presenta una cobertura desigual y técnicamente precaria de infraestructura y servicios. El agua depende de sistemas locales poco confiables; el saneamiento se resuelve individualmente sin redes ni tratamiento; la electricidad tiene cobertura amplia, pero con deficiencias en las periferias; el alumbrado se concentra en los centros de las localidades, y la recolección de residuos es incompleta. La dispersión de los asentamientos y su distancia respecto de la cabecera municipal dificultan la prestación convencional de los servicios, mientras que las condiciones costeras, lagunares e inundables aumentan los riesgos sanitarios y ambientales derivados de estas carencias.

Tabla 1: Servicios en la vivienda.

Localidad	Viviendas particulares habitadas	Energía eléctrica (%)	Agua entubada en la vivienda (%)	Drenaje ¹ (%)	Tinaco (%)	Cisterna (%)
Llano de la Puerta	329	99.4	97.0	85.1	26.1	26.4
El Cortés	304	98.4	91.8	71.4	29.6	23.0
Monte Alto	288	97.6	82.3	85.4	34.0	19.1
El Coacoyul	190	100.0	80.5	55.8	25.3	5.3
Tecomate Pesquería	156	99.4	85.3	80.8	17.3	14.1
El Tejoruco	112	99.1	98.2	44.6	45.5	49.1
Nuevo Tecumulapa	120	98.3	97.5	80.8	40.0	1.7
San Juan Grande	102	95.1	95.1	74.5	63.7	48.0
San José de Guatemala	107	100.0	99.1	88.8	46.7	29.9
Chacalapa del Pacífico	91	97.8	NC ²	72.5	16.5	38.5
Caridad	84	100.0	78.6	67.9	28.6	14.3
Lomitas de Papagayo	70	98.6	97.1	82.9	38.6	34.3
San Juan Chico	62	98.4	98.4	82.3	71.0	24.2
Barranquilla	60	100.0	98.3	76.7	35.0	66.7
Amazquite	41	97.6	97.6	53.7	31.7	2.4
La Estancia	39	100.0	100.0	92.3	25.6	74.4
Santo Domingo	36	100.0	97.2	44.4	25.0	19.4
Cerro Pesquería	27	100.0	14.8	63.0	51.9	11.1
El Roble	26	100.0	100.0	53.8	34.6	3.9
Medanitos Perros de Agua	29	96.6	100.0	3.4	31.0	3.4





Localidad	Viviendas particulares habitadas	Energía eléctrica (%)	Agua entubada en la vivienda (%)	Drenaje ¹ (%)	Tinaco (%)	Cisterna (%)
Nuevo Santo Domingo	30	100.0	96.7	76.7	36.7	26.7
Vista Hermosa	22	100.0	77.3	22.7	50.0	27.3
Rancho los Tamarindos	22	90.9	13.6	72.7	45.5	9.1
Barrio Nuevo (Toro Pando)	21	100.0	4.8	0.0	4.8	0.0
El Cacao	13	100.0	84.6	76.9	7.7	0.0
Vereda del Llano de la Puerta	15	100.0	100.0	100.0	73.3	6.7
El Maguey	13	100.0	100.0	76.9	15.4	61.5
Poza del Tule	15	93.3	73.3	6.7	13.3	0.0
La Barrera	9	100.0	44.4	55.6	33.3	33.3
Chapopote	5	100.0	0.0	100.0	60.0	20.0
Palmitas de Papagayo	5	100.0	100.0	60.0	0.0	20.0
Monte Redondo	5	100.0	20.0	0.0	20.0	0.0
Barra de Santa Rosa	7	100.0	0.0	28.6	42.9	0.0
Plan de Quintero	3	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0
Total zona turística	2,458	98.6	88.7	71.9	33.3	23.6

Fuente: Landscape Planning a partir de datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2020, INEGI, 2021.

Notas:

- La variable censal de drenaje registra viviendas que disponen de algún sistema de desalojo de aguas residuales. No significa que estén conectadas a una red pública. Ninguna localidad del área de estudio cuenta con una red colectiva de drenaje sanitario; predominan las fosas sépticas, fosas rudimentarias y letrinas.
- En Chacalapa del Pacífico, la base sistematizada presenta más viviendas con agua entubada que viviendas particulares habitadas, por lo que no se calculó el porcentaje.
- "Agua entubada en la vivienda" expresa disponibilidad de tubería dentro del ámbito habitacional, pero no necesariamente conexión a una red pública, potabilización ni continuidad del suministro.
- Los porcentajes correspondientes a localidades con pocas viviendas deben interpretarse con cautela, debido a que una sola vivienda puede modificar sustancialmente el resultado.

Equipamiento

El equipamiento urbano constituye un componente fundamental de la organización territorial, debido a que su localización, capacidad y condiciones de funcionamiento determinan el acceso de la población a servicios educativos, sanitarios, deportivos, comerciales y urbanos. En un territorio rural y disperso como la zona de estudio, su análisis no puede limitarse al número de instalaciones existentes, sino que debe considerar su distribución, escala, estado físico, capacidad operativa y relación con los desplazamientos cotidianos de la población.

El análisis se sustenta en la clasificación funcional establecida por la NOM-002-SEDATU-2022 y utiliza, como referencia complementaria, los criterios del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. La fuente principal es el Inventario de Equipamiento Urbano actualizado, elaborado mediante recorridos de campo, entrevistas con autoridades locales, talleres ciudadanos e investigación documental. La información de CEURA se

emplea para recuperar elementos no incorporados al inventario reciente, mientras que los talleres permiten valorar las condiciones reales de operación y conservación.

La zona cuenta con aproximadamente 8,825 habitantes distribuidos en numerosas localidades rurales y caseríos. En este contexto, el sistema de equipamientos presenta una cobertura territorial desigual: la mayor parte se concentra en las localidades de mayor tamaño y mejor conectadas, mientras que los asentamientos pequeños dependen de ellas o directamente de la cabecera municipal. El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto y, en menor medida, San José de Guatemala funcionan como centros locales de atención básica, aunque ninguno ofrece una cobertura suficiente para atender servicios especializados.

Tabla 15. Equipamiento urbano.

Actividad	Subsistema	Nivel o modalidad	Componente	Elementos
Educativa	Educación	Básica	Preescolar	30
Educativa	Educación	Básica	Primaria	32
Educativa	Educación	Básica	Secundaria general	13
Educativa	Educación	Básica	Telesecundaria	1
Educativa	Educación	Media superior	Preparatoria general	1
Educativa	Educación	Media superior	Centro de Educación Científica y Tecnológica	1
Educativa	Educación	Media superior	Telebachillerato	1
Social	Salud	Primer nivel	Centros de salud	4
Deportiva y comunitaria	Deporte	Básico	Canchas deportivas y de usos múltiples	13
Comercial	Comercio y abasto	Básico	Mercado de pequeña escala	1
Comercial	Comercio y abasto	Abasto social	Tiendas DICONSA	3
Comercial	Comercio y abasto	Abasto social	Tienda LICONSA	1
Servicios urbanos	Disposición final	Básico	Cementerios	2
			Total	103

Fuente: Landscape Planning S,C,

El inventario registra 103 elementos; sin embargo, esta cifra debe interpretarse con cautela, pues integra instalaciones con escalas, capacidades y niveles de servicio distintos. Una escuela comunitaria, una tienda de abasto social, una cancha deportiva y un centro de salud cuentan como elementos individuales, aunque su alcance territorial y complejidad funcional no sean equivalentes. Por ello, el total expresa la existencia física de equipamientos, pero no demuestra por sí mismo suficiencia, calidad o cobertura efectiva.

Equipamiento educativo

El equipamiento educativo es el componente con mayor presencia territorial. Se identifican 30 planteles de preescolar y 32 de primaria, cuya distribución responde a la necesidad de atender a una población dispersa. Muchos son establecimientos pequeños, algunos operados mediante modalidades comunitarias, que permiten acercar la educación básica a localidades con pocos habitantes.

La cantidad de planteles produce una cobertura territorial relativamente amplia en los niveles iniciales, pero no necesariamente una capacidad homogénea. Las escuelas





pequeñas suelen operar con pocos grupos, personal reducido e instalaciones básicas. En algunas comunidades, la disminución de población infantil ha comprometido su continuidad; durante los recorridos participativos se señaló el cierre o suspensión de servicios educativos en Rancho los Tamarindos y Cerro Pesquería, lo que obliga a trasladar a los estudiantes a otras localidades.

En el nivel secundaria, el inventario actualizado registra 13 secundarias generales y una telesecundaria. Aunque la cobertura es menor que en primaria, permite que diversas localidades funcionen como centros receptores de estudiantes procedentes de asentamientos próximos. Esta situación genera desplazamientos cotidianos por caminos rurales y carreteras secundarias, con dificultades adicionales para quienes dependen de transporte irregular.

La educación media superior presenta una concentración mucho mayor. Se cuenta con una preparatoria general en Llano de la Puerta, un Centro de Educación Científica y Tecnológica en El Cortés y un telebachillerato en Monte Alto. Estos tres establecimientos amplían las posibilidades de continuidad educativa dentro del territorio, pero su distribución obliga a buena parte de los jóvenes a desplazarse desde localidades periféricas. Para acceder a otras modalidades de bachillerato o educación superior, la población depende principalmente de San Marcos, donde se encuentra el Instituto Tecnológico, o de Acapulco.

Además de las diferencias de cobertura, existen problemas de conservación. Los talleres señalaron daños y filtraciones en instalaciones educativas de Monte Alto, particularmente en aulas utilizadas por el bachillerato. La exposición recurrente a huracanes, lluvias intensas y sismos incrementa las necesidades de mantenimiento y reduce la continuidad de los servicios cuando los inmuebles resultan afectados.

Equipamiento de salud

El equipamiento sanitario presenta una cobertura territorial y operativa más limitada. Se identifican cuatro centros de salud de primer nivel ubicados en San José de Guatemala, Llano de la Puerta, Monte Alto y El Cortés. Estas unidades constituyen los principales puntos de atención básica dentro de la zona, pero prestan servicios reducidos y no cuentan con capacidad suficiente para resolver emergencias o padecimientos que requieren atención especializada.

La disponibilidad física de los centros no significa que el servicio sea continuo o completo. Los talleres y entrevistas reportan escasez de personal médico, medicamentos, equipo y horarios de atención. Estas limitaciones reducen su capacidad efectiva y ocasionan que una parte importante de la población se traslade directamente a la cabecera municipal.

El Coacoyul constituye el caso más relevante de déficit territorial: pese a ser una de las localidades con mayor población, carece de centro de salud y depende principalmente de El Cortés para la atención inmediata. Tecomate Pesquería tampoco cuenta actualmente con servicios médicos, lo que incrementa el aislamiento de las localidades ubicadas alrededor de la laguna.

Cuando se requiere atención de mayor complejidad, la población acude al Hospital Comunitario o a la Unidad de Medicina Familiar del IMSS en San Marcos. Para servicios hospitalarios especializados, emergencias graves o estudios de mayor complejidad, los desplazamientos se dirigen al Hospital General de El Quemado y a otros establecimientos

de Acapulco. Por tanto, el sistema de salud funciona mediante una red jerárquica externa, en la cual los cuatro centros locales cumplen únicamente una función de primer contacto.

Equipamiento deportivo

El inventario registra 13 instalaciones deportivas, principalmente canchas de usos múltiples y campos de fútbol. Su distribución se concentra en las localidades de mayor tamaño y en algunos centros comunitarios. Aunque su función primaria corresponde al deporte, varios de estos espacios también se emplean para reuniones, celebraciones y actividades colectivas; esta dimensión será analizada específicamente en el apartado de espacio público.

Las instalaciones presentan condiciones físicas diversas. Algunas cuentan con superficies acondicionadas y cubiertas metálicas tipo arcotecho, mientras que otras son canchas de tierra o espacios con infraestructura mínima. Los talleres identificaron daños y necesidades de mantenimiento en techumbres, gradas, pisos y elementos complementarios. Destacan las afectaciones ocasionadas por el huracán Otis en San José de Guatemala y los daños reportados en las gradas del campo de Tecamate Pesquería.

La presencia de 13 equipamientos no significa una cobertura deportiva homogénea. Varias localidades pequeñas carecen de instalaciones propias y dependen de espacios escolares, terrenos improvisados o canchas ubicadas en comunidades cercanas. Las instalaciones escolares, además, suelen tener acceso restringido y no siempre pueden considerarse equipamientos deportivos disponibles para toda la población.

Comercio y abasto

El equipamiento formal de comercio y abasto es reducido. Se identifica un pequeño mercado en Monte Alto, compuesto por pocos espacios comerciales y vinculado con la instalación periódica de vendedores o tianguis. Aunque su escala es limitada, constituye el único equipamiento con características de mercado dentro de la zona.

El sistema de abasto social está integrado por tres tiendas DICONSA y una tienda LICONSA. De acuerdo con los antecedentes de CEURA, las tiendas DICONSA se localizan en Llano de la Puerta, El Cortés y El Coacoyul, mientras que el servicio LICONSA se encuentra en Tecamate Pesquería. Estos establecimientos facilitan el acceso a productos básicos, pero no sustituyen la función de un mercado regional ni cubren todas las necesidades de abastecimiento.

En la mayoría de las localidades, el comercio se desarrolla mediante pequeñas tiendas integradas a las viviendas, venta informal y tianguis ocasionales. Para compras de mayor volumen, productos especializados o servicios comerciales más amplios, la población se desplaza a San Marcos y, en menor medida, a Acapulco. Esta dependencia incrementa los costos de traslado y limita la consolidación de circuitos locales de comercialización.

Administración y servicios urbanos

La administración comunitaria se apoya principalmente en las casas ejidales, comisarías y espacios de reunión de las localidades. Aunque estos elementos no se encuentran desagregados en la tabla cuantitativa, desempeñan una función territorial importante al concentrar asambleas, trámites agrarios, reuniones y gestiones ante el gobierno





municipal. Las casas ejidales de San José de Guatemala, Llano de la Puerta y Monte Alto destacan como referentes de organización local.

En materia de servicios urbanos se identifican dos cementerios, localizados en Llano de la Puerta y Monte Alto. El resto de las localidades depende de estos equipamientos, de panteones asociados con otros núcleos de población o de instalaciones ubicadas en la cabecera municipal. La dispersión territorial y las distancias de traslado condicionan el acceso a este servicio, particularmente desde la costa y el entorno lagunar.

La zona carece de equipamientos formales de asistencia social y cultura. No se identifican bibliotecas públicas, casas de cultura, auditorios o centros de atención social con cobertura territorial. Estas funciones son cubiertas parcialmente por escuelas, casas ejidales, iglesias y canchas techadas, pero dichos espacios no cuentan necesariamente con instalaciones o programas especializados.

Tampoco existen terminales o paraderos formalmente acondicionados. El ascenso y descenso del transporte se realiza en puntos improvisados sobre la carretera federal 200, carreteras secundarias y accesos a las localidades. Aunque esta condición se desarrollará en el apartado de movilidad, constituye también una carencia de equipamiento de transporte.

Distribución territorial y funcionamiento del sistema

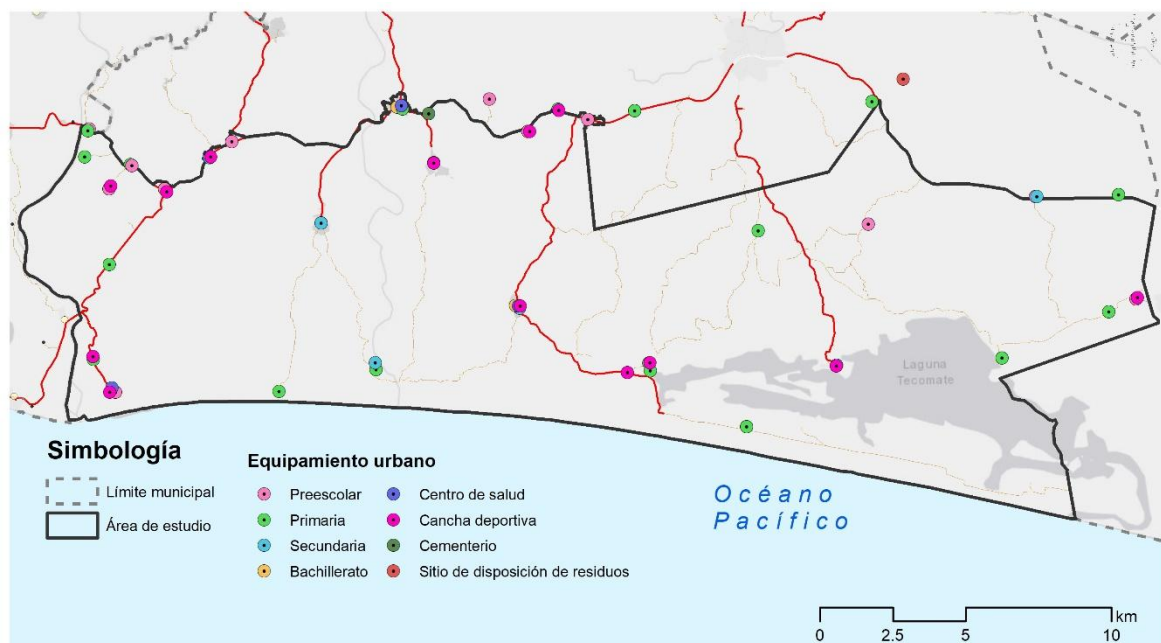
La distribución del equipamiento reproduce la estructura jerárquica del sistema rural. El Cortés concentra servicios educativos, sanitarios, deportivos y de abasto y constituye el principal núcleo de apoyo del corredor de la carretera federal 200. Llano de la Puerta y Monte Alto concentran equipamientos educativos, salud, comercio comunitario, instalaciones deportivas y cementerios. San José de Guatemala funciona como punto básico de atención para el sector costero, aunque su capacidad es reducida.

El Coacoyul, pese a su población y grado de consolidación, presenta una dotación incompleta debido principalmente a la ausencia de servicios de salud. Tecomate Pesquería concentra equipamientos educativos, deportivos y de abasto social, pero carece de atención médica. Las localidades más pequeñas disponen, en el mejor de los casos, de una escuela o cancha, por lo que dependen de comunidades mayores para satisfacer necesidades básicas.

En términos generales, el problema del equipamiento no radica exclusivamente en el número de instalaciones, sino en su distribución desigual, pequeña escala, deterioro físico y limitada capacidad operativa. La dispersión de las localidades incrementa las distancias de acceso y hace que los déficits de equipamiento se conviertan también en problemas de movilidad y desigualdad territorial.

La posible consolidación de actividades turísticas introduciría una demanda adicional sobre un sistema diseñado actualmente para atender de manera básica a la población residente. Sin embargo, antes de considerar equipamientos orientados a visitantes, el diagnóstico muestra la necesidad de reconocer las limitaciones que ya afectan a las comunidades: atención médica insuficiente, reducción de la oferta educativa conforme aumenta el nivel, escaso equipamiento comercial y cultural, y deterioro de instalaciones comunitarias.

En síntesis, la zona cuenta con una base de equipamientos educativos y deportivos distribuida en varias localidades, pero mantiene una fuerte dependencia de San Marcos y Acapulco para servicios especializados. El sistema funciona mediante pocos núcleos locales de apoyo, encabezados por El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto y San José de Guatemala. Las principales brechas se encuentran en salud, cultura, asistencia social, comercio y abasto, así como en la conservación y operación de las instalaciones existentes.



Mapa 11. Equipamiento urbano.
Fuente: Landscape Planning S.C.

Espacio público

El espacio público constituye el soporte físico de la convivencia comunitaria, la recreación, el encuentro social y la vida colectiva. En la zona de estudio adquiere características particulares debido a la dispersión de las localidades, su reducido tamaño y su condición predominantemente rural. A diferencia de los centros urbanos, donde existe una mayor diversidad de parques, plazas, jardines y corredores peatonales, en este territorio las funciones del espacio público se concentran principalmente en canchas deportivas, explanadas y espacios comunitarios de pequeña escala.

El análisis se sustenta en la clasificación establecida por la NOM-001-SEDATU-2021, que permite identificar los espacios públicos de acuerdo con su función, administración y escala de servicio. La información procede del inventario actualizado mediante recorridos de campo, entrevistas con autoridades locales y talleres participativos. Para este diagnóstico se consideran principalmente los espacios destinados a la permanencia, convivencia y recreación; las calles, caminos y derechos de vía se analizan en el apartado de movilidad.

El inventario registra 15 espacios públicos formalmente identificados: dos plazas y 13 espacios deportivos. Todos corresponden a una escala A-1 y presentan un área de servicio





inmediata, fundamentalmente orientada a la población de la localidad donde se encuentran. Esta estructura confirma que el sistema es de pequeña escala y tiene un carácter eminentemente comunitario.

Tabla 16. Espacio público.

Función	Categoría	Clasificación por su administración	Clasificación por su escala	Total
De equipamiento urbano	Plaza	Municipal	A-1	2
	Espacio deportivo	Municipal	A-1	13

Fuente: Landscape Planning S.C.

El número de espacios registrados debe interpretarse en función de la estructura territorial. Los 15 elementos se distribuyen entre numerosas localidades y caseríos, por lo que no constituyen una cobertura homogénea. Las comunidades de mayor tamaño disponen generalmente de una cancha, una explanada o algún espacio comunitario reconocible, mientras que diversos asentamientos pequeños carecen de lugares formalmente acondicionados para la convivencia y la recreación.

Plazas y espacios centrales

Las dos plazas registradas representan los espacios de carácter cívico y comunitario más definidos. No obstante, en la mayoría de las localidades la centralidad no se organiza alrededor de una plaza tradicional, sino mediante la proximidad entre la cancha techada, la casa ejidal, la iglesia y los equipamientos educativos. En conjunto, estos elementos conforman centros comunitarios reconocibles, aunque carezcan de un diseño unitario o de una delimitación formal como plaza.

Esta organización es visible en distintas localidades. En Tejoruco, la cancha techada y la iglesia actúan como referencias comunitarias; en San José de Guatemala, el espacio central se estructura mediante la cancha, la iglesia y la casa ejidal; en Llano de la Puerta, la casa ejidal y un área arbolada anexa generan un pequeño espacio de reunión; mientras que en Monte Alto se relacionan la cancha techada, la casa ejidal, la iglesia y el espacio utilizado para actividades comerciales o tianguis.

El Coacoyul, Tecomate Pesquería, El Cortés y Lomitas de Papagayo también cuentan con espacios centrales definidos principalmente por sus canchas de usos múltiples. En contraste, las localidades más pequeñas y dispersas carecen de una centralidad claramente acondicionada y utilizan terrenos abiertos, vialidades, instalaciones escolares o espacios privados para realizar actividades colectivas.

Espacios deportivos de uso comunitario

Los 13 espacios deportivos constituyen el componente principal del sistema. Predominan las canchas de básquetbol o de usos múltiples, muchas de ellas cubiertas con estructuras metálicas tipo arcotecho, así como algunos campos de fútbol. Aunque se registran como equipamientos deportivos, su función cotidiana es más amplia: sirven como lugares de

reunión, celebración, asamblea, actividades religiosas, eventos escolares y distribución de apoyos.

Esta multifuncionalidad les otorga un papel central dentro de la vida comunitaria. En varias localidades, la cancha techada constituye el único espacio con superficie regular, sombra e infraestructura mínima para concentrar a la población. Por ello, su importancia territorial no depende solamente de la práctica deportiva, sino de su capacidad para sostener actividades colectivas y reforzar la organización local.

Las condiciones físicas son heterogéneas. Algunos espacios cuentan con cubierta, iluminación y superficies acondicionadas, mientras que otros presentan pisos deteriorados, falta de mobiliario, gradas incompletas o campos de tierra. Las cubiertas ligeras son especialmente vulnerables ante vientos intensos y huracanes. Los talleres reportaron afectaciones en la techumbre comunitaria de San José de Guatemala después del huracán Otis y daños en las gradas y cubiertas del campo deportivo de Tecomate Pesquería.

Además del deterioro estructural, es común la falta de mantenimiento preventivo, sanitarios, bebederos, áreas de descanso, vegetación de sombra y mobiliario. Tampoco existen condiciones uniformes de accesibilidad para personas mayores o con discapacidad. Estas limitaciones reducen su uso y afectan su capacidad para funcionar como espacios seguros y confortables durante todo el día.

Accesibilidad y condiciones del entorno

La accesibilidad constituye una de las principales limitaciones del sistema. En la mayoría de las localidades prácticamente no existen banquetas y los recorridos peatonales se realizan sobre calles de terracería, áreas laterales de las vialidades o superficies sin acondicionar. Durante la temporada de lluvias, los encharcamientos y el lodo dificultan el acceso a las canchas y espacios centrales, particularmente para niñas, niños, personas mayores y población con discapacidad.

El alumbrado público se concentra en las calles principales y centros comunitarios, pero resulta insuficiente en vialidades secundarias y periferias. La falta de iluminación limita el uso nocturno y puede generar condiciones de inseguridad. A ello se suma la ausencia generalizada de señalización, cruces peatonales, rampas, mobiliario urbano y elementos de protección frente al tránsito vehicular.

Aunque la escala A-1 corresponde con la función inmediata de estos espacios, su área de influencia puede extenderse hacia localidades próximas que carecen de instalaciones propias. Sin embargo, la falta de transporte regular y las condiciones de los caminos reducen esta posibilidad, por lo que la disponibilidad de un espacio en una localidad cercana no garantiza su accesibilidad efectiva.

Espacios naturales de uso colectivo

Además de los espacios formalmente inventariados, el territorio dispone de playas, riberas, bordes lagunares y otros sitios naturales utilizados de facto para la recreación, la convivencia y las actividades económicas. Estos espacios no se contabilizan dentro de los 15 elementos porque carecen de una delimitación, administración e infraestructura que permita reconocerlos como espacios públicos formalmente acondicionados.





Las playas del litoral del Pacífico constituyen los espacios naturales de mayor alcance. Playa El Dorado, la Barra de Santa Rosa y distintos accesos costeros son utilizados por habitantes y visitantes para recreación, pesca, convivencia y consumo de alimentos. En algunos puntos, especialmente en Playa El Dorado, existe una concentración de palapas y restaurantes que genera un frente de actividad recreativa y turística.

La laguna de Tecomate y sus bordes también cumplen funciones sociales y productivas. En Tecomate Pesquería existen restaurantes y palapas junto al cuerpo de agua, así como muelles improvisados asociados con la pesca y el traslado local. No obstante, la infraestructura de apoyo es reducida y algunos espacios se ven afectados por inundaciones.

Otros sitios de valor comunitario y recreativo incluyen las aguas termales de El Coacoyul, la lagunita de Medanitos Perros de Agua, las riberas de los ríos Papagayo, El Cortés y La Estancia y las zonas de manglar. Su aprovechamiento público se encuentra condicionado por la falta de accesos formales, señalización, mobiliario, servicios sanitarios, manejo de residuos y medidas de seguridad.

En estos espacios debe distinguirse entre el acceso público a playas, riberas y zonas federales y el tránsito a través de terrenos ejidales o privados. La existencia de un recurso natural de uso colectivo no garantiza que exista un acceso acondicionado, continuo y claramente reconocido desde las localidades o caminos principales.

Distribución territorial

El sistema formal de espacios públicos se concentra en las localidades más consolidadas del corredor de la carretera federal 200, los núcleos rurales principales, San José de Guatemala y Tecomate Pesquería. Las comunidades pequeñas del entorno lagunar y del corredor costero presentan la menor dotación, por lo que su vida colectiva depende de espacios escolares, religiosos, ejidales o áreas naturales no acondicionadas.

El corredor de la carretera 200 concentra varios espacios deportivos y comunitarios, favorecido por la mayor accesibilidad y el tamaño de localidades como El Cortés y Tejorucu. Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto disponen de centralidades rurales asociadas con sus canchas y casas ejidales. En el sector costero, San José de Guatemala constituye el principal núcleo comunitario; mientras que en el entorno lagunar Tecomate Pesquería presenta el espacio central más consolidado.

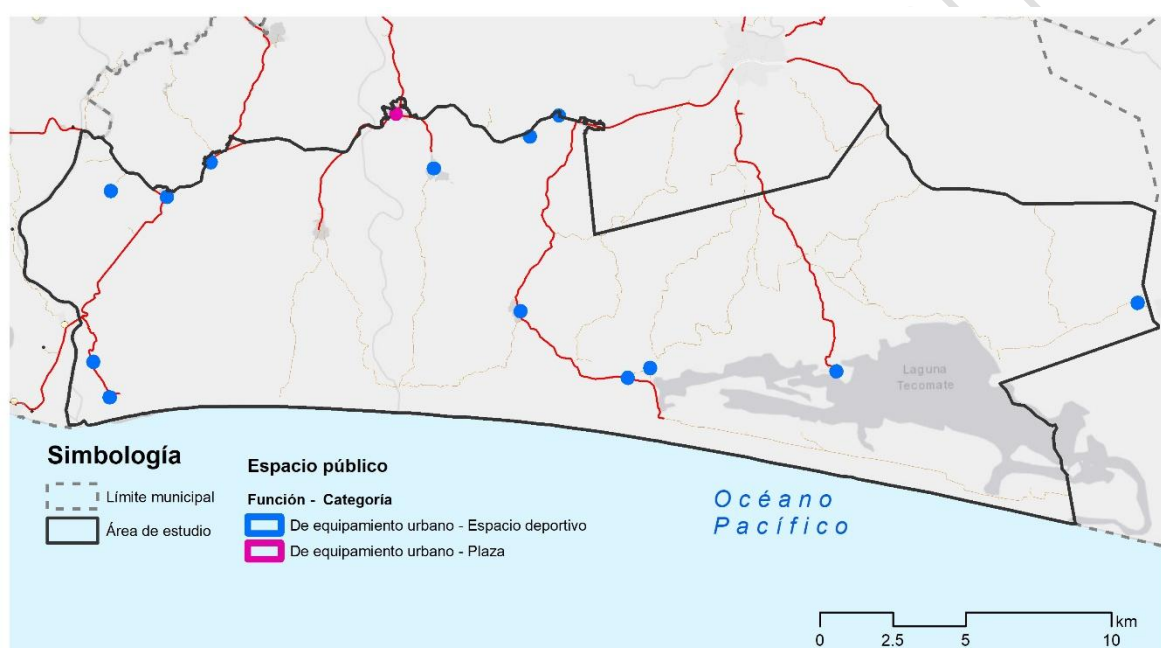
Esta distribución evidencia que no existe un sistema territorial articulado de espacios públicos, sino una red discontinua de instalaciones pequeñas vinculadas a cada comunidad. La conexión entre ellas depende de la red carretera y de caminos secundarios, sin corredores peatonales, ciclistas o recreativos que permitan relacionarlas funcionalmente.

Síntesis

El espacio público de la zona se caracteriza por su escala local, su limitada diversidad y su carácter multifuncional. Las canchas deportivas constituyen el principal soporte de la convivencia, mientras que las plazas tienen una presencia reducida y numerosas comunidades carecen de espacios formalmente acondicionados. A pesar de sus limitaciones, estas instalaciones cumplen funciones esenciales para la organización comunitaria, el deporte, la recreación y la realización de actividades sociales.

El territorio dispone además de un conjunto relevante de playas, riberas, lagunas, manglares y sitios naturales utilizados colectivamente, pero estos espacios permanecen fuera de un sistema formal debido a la falta de accesos, servicios, mobiliario y condiciones de seguridad. En consecuencia, la principal característica no es la ausencia absoluta de lugares de convivencia, sino la diferencia entre la riqueza de espacios utilizados por la población y su escaso reconocimiento, acondicionamiento y articulación territorial.

El eventual desarrollo turístico podría incrementar la demanda sobre playas, bordes lagunares y espacios comunitarios. Sin embargo, su análisis debe partir de la función que actualmente cumplen para las comunidades residentes y de las limitaciones existentes en materia de accesibilidad, conservación, seguridad y servicios. La calidad del espacio público será determinante tanto para fortalecer la vida comunitaria como para preservar el acceso colectivo a los principales recursos paisajísticos del territorio.



Mapa 12. Espacio público.
Fuente: Landscape Planning S.C.

Movilidad , accesibilidad y conectividad

La movilidad de la zona de estudio está determinada por su carácter rural disperso, la separación física entre las localidades y la concentración de servicios, empleos y equipamientos fuera del territorio. Los desplazamientos cotidianos combinan recorridos locales de corta distancia con viajes interlocalidades y traslados hacia San Marcos y Acapulco. En las localidades del extremo oriental, particularmente Cerro Pesquería y Nuevo Tecomulapa, también existe relación funcional con Cruz Grande.

San Marcos constituye el principal destino para trámites administrativos, educación media superior y superior, atención médica, abasto, servicios financieros, cobro de apoyos y actividades comerciales. Acapulco funciona como centro regional para servicios especializados, empleo, atención hospitalaria y compras de mayor complejidad. Esta dependencia convierte la accesibilidad territorial y el transporte público en factores





determinantes de la calidad de vida, especialmente para la población que no dispone de vehículo propio.

Estructura regional de accesos

El territorio dispone de dos accesos principales desde Acapulco. El primero cruza el río Papagayo desde Lomas de Chapultepec hacia el ejido Barrera. Después del cruce se desprende la carretera que comunica con Lomitas de Papagayo y San José de Guatemala, desde donde parten caminos rurales hacia distintos puntos de la costa. Si se continúa por el eje principal a través del ejido Barrera, se llega a Tejoruco, donde esta vía se incorpora a la carretera federal 200.

El segundo acceso corresponde directamente a la carretera federal 200, que cruza el río Papagayo desde Cerro de Piedra y se dirige hacia Tejoruco. A partir de esta localidad, la carretera continúa hacia el oriente y constituye el eje principal de articulación de la zona hasta la cabecera municipal y el resto de la Costa Chica.

La existencia de ambos accesos mejora la conexión occidental del territorio, pero también concentra flujos en puntos específicos. El entronque de Tejoruco funciona como una “Y” donde confluyen la carretera procedente del cruce sur del Papagayo y la carretera federal 200. Su geometría, los movimientos de incorporación y las velocidades de circulación ocasionan accidentes ocasionales.

Carretera federal 200

La carretera federal 200, Costera del Pacífico, constituye la columna vertebral del sistema de movilidad. Conecta la zona con Acapulco hacia el poniente, con San Marcos y Cruz Grande hacia el oriente y con la red regional de la Costa Chica. Por ella circulan transporte colectivo, vehículos particulares, autobuses foráneos y unidades de carga vinculadas con el abasto y la comercialización de productos.

Dentro de la zona, la carretera atraviesa o se relaciona directamente con Tejoruco, San Juan Grande, San Juan Chico, El Cortés, La Estancia, El Maguey —caserío de pequeña escala— y Barranquilla. Estas localidades presentan un patrón de ocupación parcialmente longitudinal y concentran comercios y servicios orientados hacia la vía, lo que incrementa la interacción entre los desplazamientos locales y el tránsito regional.

La carretera cumple simultáneamente funciones de vía regional y de vialidad de acceso local. Esta superposición genera riesgos para peatones, motociclistas y usuarios del transporte público, debido a las altas velocidades, la ausencia de cruces acondicionados y la realización de maniobras de ascenso, descenso y estacionamiento sobre los laterales y el derecho de vía.

Red secundaria y caminos rurales

Desde la carretera federal 200 se desprenden vialidades secundarias que conectan las principales localidades rurales, la franja costera y el sistema lagunar. Estas carreteras cuentan generalmente con un carril por sentido, carecen de acotamientos y presentan señalización escasa. Aunque se encuentran pavimentadas, su estado varía de regular a malo por la presencia de baches, deterioro superficial, invasión de vegetación y deficiencias en el desalojo pluvial.

Tabla 17. Estructura vial principal.

Jerarquía	Vialidad o conexión	Longitud de referencia	Función territorial	Condición general
Regional	Carretera federal 200	Aproximadamente 32 km en el municipio	Articulación con Acapulco, San Marcos y Costa Chica	Pavimentada; altas velocidades y señalización local limitada
Acceso regional	Lomas de Chapultepec–Barrera–Tejoruco	5,5 km	Segundo acceso desde Acapulco y enlace con la carretera 200	Pavimentada; curvas y puntos de riesgo
Secundaria	Acceso a San José de Guatemala	3.35 km	Conexión con el sector costero occidental	Pavimentada, en malas condiciones
Secundaria	Acceso a Llano de la Puerta	2.55 km	Conexión con núcleo rural y caminos hacia la costa	Pavimentada, en malas condiciones
Secundaria	Acceso a El Coacoyul	1.50 km	Conexión con núcleo rural y camino hacia Chacalapa	Pavimentada, en malas condiciones
Secundaria	Monte Alto–Playa El Dorado	15.00 km	Conexión con Monte Alto, Santo Domingo y el litoral	Pavimentada hasta las localidades señaladas; mantenimiento deficiente
Secundaria	San Marcos–Tecomate Pesquería	12.00 km	Acceso al principal núcleo del sistema lagunar	Pavimentada, con tramos deteriorados
Rural	Llano de la Puerta–Medanitos Perros de Agua	6.60 km	Acceso costero, productivo y habitacional	Terracería; difícil tránsito durante lluvias
Rural	Llano de la Puerta–Chacalapa del Pacífico	6.00 km	Acceso a la ribera poniente del río El Cortés	Terracería
Rural	El Coacoyul–Chacalapa del Pacífico	8.40 km	Acceso a la ribera oriente del río El Cortés	Terracería
Rural-costera	Playa El Dorado–Amazquite–Barra de Santa Rosa	13,00 km	Conexión entre localidades y actividades costeras	Terracería y tramos de condiciones variables
Rural	Alto de Ventura–Cerro Pesquería	5.20 km	Acceso al borde oriental de la laguna de Tecomate	Terracería; aislamiento y tiempos prolongados

Fuente: Landscape Planning S.C.

La primera carretera secundaria relevante se desprende de la carretera 200 hacia Llano de la Puerta y concluye en esta localidad. Desde ahí parten caminos rurales hacia Medanitos Perros de Agua y hacia Chacalapa del Pacífico, sobre la ribera poniente del río El Cortés. Estos caminos son importantes para la movilidad de habitantes, pescadores y productores, pero su condición de terracería dificulta el tránsito durante las lluvias.

Después de cruzar El Cortés, la carretera 200 se conecta con la vialidad secundaria hacia El Coacoyul. Desde esta localidad continúa un camino rural hacia Chacalapa del Pacífico, en la ribera oriental del río. La división de Chacalapa por el cauce y la falta de una conexión local continua obligan a utilizar accesos distintos desde Llano de la Puerta y El Coacoyul.

Más al oriente, después de La Estancia y del cruce del río del mismo nombre, parte la carretera secundaria hacia Monte Alto. Esta vía continúa hacia Nuevo Santo Domingo,





Santo Domingo y Playa El Dorado. Desde el litoral se desarrolla un camino costero hacia Amazquite y la Barra de Santa Rosa; sin embargo, la desembocadura de la laguna de Tecomate interrumpe la continuidad de la franja costera. Para trasladarse entre los sectores separados por esta salida al mar es necesario regresar hacia la carretera 200.

Tecomate Pesquería se conecta mediante una carretera secundaria que parte desde la cabecera municipal y termina en la localidad. Por otra parte, Cerro Pesquería, ubicado en el borde oriental de la laguna, depende de un camino rural distinto que parte de la carretera 200. Su localización y la ausencia de conexiones directas alrededor de la laguna generan tiempos de traslado prolongados y una situación de mayor aislamiento.



Mapa 13. Estructura vial.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Transporte público y movilidad cotidiana

El transporte público es el principal soporte de los desplazamientos interlocalidades para la población que no dispone de vehículo. Sobre la carretera federal 200 circulan vehículos tipo Urvan, combis y taxis colectivos, además de autobuses foráneos. En las carreteras secundarias y localidades rurales operan modalidades semejantes, aunque con menor regularidad, a las que se suman camionetas adaptadas para el traslado de pasajeros.

El servicio no funciona mediante un sistema plenamente estructurado de rutas, frecuencias y horarios. Las unidades suelen esperar hasta alcanzar un número suficiente de pasajeros antes de iniciar el recorrido, lo que genera tiempos de espera variables. La disponibilidad disminuye conforme aumenta la distancia respecto de la carretera 200 y durante las tardes.

Los horarios dependen de cada localidad. Los talleres reportaron que en Tecomate Pesquería el servicio opera aproximadamente hasta las 15:00 horas, mientras que en

Monte Alto concluye alrededor de las 16:00 horas. En otras localidades puede prolongarse hasta las 18:00 horas, pero sin regularidad garantizada. Esta situación dificulta los viajes de regreso de estudiantes, trabajadores, pacientes y personas que realizan trámites en San Marcos.

En El Coacoyul se señalaron costos de entre 100 y 150 pesos para algunos traslados hacia la cabecera municipal, asociados con la baja disponibilidad de unidades y la falta de tarifas uniformes. En localidades pequeñas o alejadas, la población puede requerir primero trasladarse a un núcleo mayor o a la carretera 200 para continuar el viaje, incrementando tiempos y costos.

La zona carece de terminales, estaciones y paraderos formalmente acondicionados. Sobre la carretera 200, el ascenso y descenso se realiza en los costados de la vía, accesos a las localidades o espacios improvisados fuera de la superficie de rodamiento. Estas prácticas no ocasionan actualmente problemas generalizados de congestión, pero sí generan condiciones de inseguridad por la velocidad del tránsito y la falta de bahías, señalización, iluminación y áreas protegidas para la espera.

Los autobuses foráneos circulan sobre la carretera 200 y permiten conexiones con Acapulco y otros destinos regionales y nacionales. No obstante, operan como servicios de paso y sus puntos de ascenso y descenso también carecen de infraestructura formal.

Movilidad local y peatonal

Dentro de las localidades, los recorridos cotidianos son generalmente cortos y se realizan a pie, en bicicleta o motocicleta. Los principales motivos son el acceso a escuelas, tiendas, centros de salud, canchas, casas ejidales, parcelas y zonas de trabajo. El uso de motocicletas tiene especial importancia porque permite recorrer caminos rurales y cubrir distancias intermedias con costos menores que un automóvil.

Las condiciones para caminar son precarias. Las banquetas son prácticamente inexistentes y la población se desplaza directamente sobre la calle, por los laterales de los caminos o mediante veredas. En las localidades atravesadas por la carretera 200, esta situación obliga a compartir el espacio con vehículos que circulan a alta velocidad.

La pavimentación se concentra en los accesos y calles principales de San José de Guatemala, Llano de la Puerta, El Coacoyul, Monte Alto y Tecomate Pesquería. En el resto predominan superficies de terracería o caminos sin recubrimiento. Durante la temporada de lluvias se forman lodo y encharcamientos que dificultan la movilidad peatonal y vehicular y pueden interrumpir temporalmente el acceso a localidades, escuelas y áreas productivas.

La limitada cobertura del alumbrado en vialidades secundarias y periferias reduce la seguridad de los desplazamientos nocturnos. Las personas mayores, la población con discapacidad, niñas, niños y quienes transportan mercancías enfrentan mayores dificultades debido a las superficies irregulares, ausencia de rampas, cruces sin señalización y falta de áreas peatonales.

Movilidad productiva y transporte de mercancías

La red vial también sostiene el traslado de productos agrícolas, pecuarios y pesqueros. Las cosechas se movilizan desde las parcelas hacia San Marcos, Acapulco y otros centros de comercialización mediante camionetas de carga de tres a cinco toneladas y camiones





de mayor capacidad. Los caminos rurales permiten el acceso inicial a las zonas productivas, pero su deterioro incrementa costos, tiempos y pérdidas durante la temporada de lluvias.

Los productos pesqueros procedentes de la laguna, la costa y las comunidades próximas a los ríos dependen de caminos con condiciones variables y de traslados rápidos para mantener su calidad. Esta situación es especialmente relevante en Cerro Pesquería, Tecomate Pesquería, Chacalapa del Pacífico, Medanitos Perros de Agua y los asentamientos costeros.

El abastecimiento comercial sigue el sentido inverso: mercancías provenientes de San Marcos, Acapulco y otros centros regionales ingresan por la carretera 200 y se distribuyen mediante camionetas y vehículos pequeños. La falta de instalaciones formales para carga, descarga y almacenamiento hace que estas operaciones se realicen en comercios, viviendas o márgenes de las vialidades.

Seguridad vial y puntos de conflicto

La accidentalidad se concentra principalmente en la carretera federal 200 y en sus entronques. Las altas velocidades, la mezcla de tránsito regional y local, la circulación de vehículos de carga, la falta de acotamientos y la ausencia de cruces seguros incrementan el riesgo para habitantes y usuarios del transporte colectivo.

Uno de los puntos más sensibles corresponde a la zona de curvas localizada después del entronque hacia San José de Guatemala, en dirección a Barrera. En este tramo se han registrado situaciones de riesgo asociadas con camiones de carga que invaden parcialmente el carril contrario al tomar las curvas.

Otro punto relevante es la "Y" de Tejoruco, donde se incorpora a la carretera federal 200 la vía procedente del cruce sur del río Papagayo y del ejido Barrera. Las maniobras de incorporación, la geometría del entronque y las diferencias de velocidad generan accidentes ocasionales.

A lo largo de la carretera 200, el principal conflicto es la velocidad de circulación al atravesar localidades. La ausencia de pasos peatonales, reductores, señalización suficiente y espacios formales de espera para el transporte expone a peatones, ciclistas y motociclistas. Los estacionamientos improvisados frente a comercios se localizan generalmente fuera del asfalto y no producen una saturación significativa, pero añaden movimientos de entrada y salida sobre una vía regional.

Síntesis territorial

El sistema de movilidad se estructura mediante una red jerárquica clara: la carretera federal 200 funciona como eje regional; las carreteras secundarias conectan las principales localidades rurales, la costa y la laguna; y los caminos de terracería proporcionan acceso a asentamientos pequeños y zonas productivas. Esta estructura permite la integración básica del territorio, pero también genera una fuerte dependencia de un solo corredor y numerosos puntos de conexión vulnerables.

Las localidades ubicadas sobre la carretera 200 presentan las mejores condiciones de accesibilidad y una mayor disponibilidad de transporte. Los núcleos conectados mediante carreteras secundarias mantienen una relación funcional con este corredor, pero enfrentan horarios reducidos y mantenimiento vial insuficiente. Los asentamientos

costeros, lagunares y pesqueros comunicados por caminos rurales presentan el mayor aislamiento y las mayores dificultades durante la temporada de lluvias.

En conjunto, la movilidad se caracteriza por la dependencia de San Marcos y Acapulco, un transporte público irregular, carreteras secundarias deterioradas, caminos rurales vulnerables y condiciones deficientes para caminar. Estas limitaciones afectan de manera directa el acceso a educación, salud, comercio, empleo y actividades productivas y profundizan las diferencias territoriales entre las localidades del corredor carretero y los asentamientos costeros o lagunares.

Tenencia de la tierra

La tenencia de la tierra constituye un componente estructural para el ordenamiento de la zona, ya que condiciona la ocupación de los asentamientos, la continuidad de las actividades agropecuarias y pesqueras, la protección de áreas ambientalmente sensibles y la eventual incorporación de suelo a proyectos urbanos o turísticos. A diferencia de un territorio predominantemente urbano y de propiedad privada, las decisiones sobre el aprovechamiento y transformación del suelo dependen, en buena medida, de la organización agraria y de los acuerdos adoptados por los núcleos ejidales.

De las 34,055.48 ha que integran la zona de estudio, aproximadamente 28,003.85 ha corresponden a ocho núcleos agrarios vinculados directamente con el territorio municipal, equivalentes al 82.23% de su superficie. Esta proporción confirma el predominio de la propiedad social y convierte a los ejidos en actores fundamentales para cualquier proceso de planeación, gestión del suelo o instrumentación de proyectos.

Los ejidos con mayor presencia son San Marcos, Monte Alto y Llano de la Puerta, que en conjunto comprenden 20,002.65 ha, equivalentes al 71.43% de la superficie ejidal analizada. Les siguen San José de Guatemala, Barrera, El Coacoyul, Tecamate Pesquería y Rancho los Tamarindos. Esta distribución muestra que buena parte del control y aprovechamiento del territorio se concentra en pocos núcleos agrarios de gran extensión.

La cartografía registra también pequeñas intersecciones correspondientes a núcleos agrarios pertenecientes a municipios colindantes. Debido a su reducida participación territorial y a que su administración agraria no corresponde directamente al municipio de San Marcos, estas superficies se reconocen como elementos limítrofes, pero se excluyen del análisis detallado y del cálculo de participación de los ejidos de la zona.

Tabla 18. Núcleos agrarios.

Núcleo agrario	Superficie dentro de la zona (ha)	Participación en la superficie ejidal analizada (%)
San Marcos	8,507.33	30.38
Monte Alto	7,078.68	25.28
Llano de la Puerta	4,416.64	15.77
San José de Guatemala	2,439.90	8.71
Barrera	1,925.52	6.88
El Coacoyul	1,770.13	6.32
Tecamate Pesquería	1,011.30	3.61
Rancho los Tamarindos	854.35	3.05
Total	28,003.85	100.00

Fuente: Registro Agrario Nacional.





La propiedad ejidal no constituye una categoría territorial homogénea. En su interior coexisten tierras parceladas, tierras de uso común y áreas destinadas a los asentamientos humanos. Las primeras se relacionan principalmente con el aprovechamiento agropecuario individual; las tierras de uso común sostienen actividades colectivas y funciones productivas o ambientales; mientras que las áreas de asentamiento humano contienen las viviendas, calles, equipamientos y espacios comunitarios de las localidades. Esta diferenciación debe considerarse al analizar las posibilidades de ocupación y transformación del territorio.

Las localidades rurales consolidadas mantienen una relación directa con los ejidos que les dan nombre. Las casas ejidales y los espacios comunitarios funcionan como puntos centrales para la organización territorial y la toma de decisiones. Esta correspondencia es particularmente visible en San José de Guatemala, Llano de la Puerta, El Coacoyul y Monte Alto, donde el núcleo de población, la organización comunitaria y el territorio productivo forman parte de una misma estructura agraria.

No obstante, la delimitación de los asentamientos humanos no siempre coincide con la ocupación existente. Se identifican diversas localidades pequeñas y caseríos que no aparecen claramente reconocidos dentro de áreas de asentamiento humano en la cartografía agraria. Entre ellos se encuentran Monte Redondo, Chapopote, Cuadrilla Nueva, Arroyo Grande, Rancho Artemio Romero Morales, Las Cabecitas, Poza del Tule y Agua Dulce. Esta condición no demuestra por sí misma la inexistencia de derechos sobre la tierra, pero sí señala posibles diferencias entre la ocupación física, el reconocimiento de las localidades y la delimitación registral de las áreas destinadas al asentamiento humano.

La falta de correspondencia entre ocupación y cartografía agraria puede dificultar la regularización de predios, la acreditación de derechos y la introducción de infraestructura y servicios. El problema adquiere mayor importancia en asentamientos dispersos o recientes, donde el crecimiento se ha producido mediante la ocupación progresiva de parcelas localizadas en las periferias y a lo largo de caminos existentes, sin una delimitación urbana formal.

Actualmente, las localidades presentan un crecimiento reducido, por lo que no se observa una presión generalizada para incorporar grandes extensiones de suelo ejidal a usos urbanos. Sin embargo, existen procesos localizados de subdivisión y delimitación de lotes en San José de Guatemala, Amazquite y Medanitos Perros de Agua, además de ocupaciones periféricas en algunas localidades rurales. Estas transformaciones todavía son incipientes, pero pueden producir asentamientos dispersos y mayores dificultades para la provisión de infraestructura cuando ocurren sin una estructura vial y parcelaria previamente definida.

La franja costera y el entorno de la laguna de Tecomate presentan las condiciones más complejas. En estos espacios coinciden tierras ejidales, predios de propiedad privada o vinculados con grupos inversionistas, actividades pesqueras y agropecuarias, asentamientos rurales, humedales, manglares, dunas y áreas inundables. También se concentran expectativas de desarrollo turístico que, aunque hasta ahora no se han materializado de manera significativa, pueden aumentar la presión sobre la tierra y modificar su valor y vocación productiva.

Los ejidos de San José de Guatemala, Monte Alto y Tecomate Pesquería resultan particularmente sensibles debido a su relación con el litoral, la laguna y los proyectos turísticos planteados. Una eventual transformación de estos territorios podría implicar el desplazamiento o reducción de actividades agropecuarias y pesqueras, la fragmentación de parcelas y la aparición de usos habitacionales, turísticos y de servicios. Asimismo, podría generar conflictos entre los derechos agrarios, los intereses de inversión y las restricciones derivadas de la presencia de ecosistemas costeros y zonas de riesgo.

Debe subrayarse que la propiedad ejidal no representa por sí misma suelo disponible para urbanización. Una parte considerable conserva funciones agropecuarias, hidrológicas, ambientales y comunitarias, mientras que otra se encuentra expuesta a inundaciones o vinculada con cuerpos de agua y ecosistemas frágiles. De igual manera, la parcelación o la adopción del dominio pleno no vuelve automáticamente urbanizable un predio, pues cualquier transformación deberá cumplir con la zonificación, las restricciones ambientales, las condiciones de riesgo y los procedimientos establecidos en la legislación agraria y urbana.

En síntesis, la estructura de la propiedad en la zona se caracteriza por el amplio predominio del régimen ejidal, la concentración de grandes superficies en pocos núcleos agrarios y la estrecha relación entre las localidades y sus territorios productivos. Los principales problemas se relacionan con la falta de correspondencia entre algunos asentamientos y las delimitaciones agrarias, la dispersión de ocupaciones periféricas y la presión potencial sobre la costa y la laguna. Por tanto, la tenencia de la tierra constituye una condición central para comprender la dinámica territorial y para evaluar la viabilidad social, jurídica y ambiental de cualquier proceso futuro de desarrollo urbano o turístico.

Diagnóstico integrado

El diagnóstico integrado articula los componentes ambientales, sociales, económicos y territoriales analizados para explicar el funcionamiento actual de la zona como un sistema interdependiente. Su propósito es trascender la lectura sectorial e identificar las relaciones entre los recursos naturales, los asentamientos rurales, las actividades productivas, la infraestructura, la movilidad y las condiciones de vida de la población, considerando tanto la evidencia técnica como el conocimiento aportado por las comunidades.

Esta integración permite reconocer las capacidades y restricciones del territorio, los conflictos entre conservación, producción y ocupación, así como los factores externos que pueden modificar su trayectoria. El resultado constituye una interpretación estratégica de los principales desequilibrios, potencialidades y relaciones funcionales de la zona, y proporciona la base territorial para definir posteriormente el modelo de ordenamiento, los objetivos y las líneas de actuación del Plan.

Análisis de aptitud territorial

El análisis de aptitud territorial constituye el proceso mediante el cual se analizó la capacidad del territorio para soportar distintos procesos de ocupación, conservación y aprovechamiento, considerando de manera conjunta sus características ambientales, físicas, urbanas, sociales, funcionales, paisajísticas y de infraestructura.





Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, la aptitud no debe entenderse únicamente como la idoneidad física del territorio para albergar determinados usos del suelo, sino como el resultado de la interacción entre las condiciones naturales, la estructura territorial existente, la disponibilidad de infraestructura y servicios, las restricciones ambientales y normativas, la gestión del riesgo, la vocación económica y las necesidades de desarrollo de la población.

Bajo este enfoque, la evaluación de aptitud territorial constituye uno de los principales insumos técnicos para la construcción del modelo territorial del presente Programa Parcial, permitiendo identificar las áreas con mayor vocación para el desarrollo turístico, aquellas que requieren procesos de consolidación urbana y las superficies cuya prioridad corresponde a la conservación ambiental o a la mitigación de riesgos.

A diferencia de una evaluación basada exclusivamente en criterios biofísicos, el presente análisis incorpora una visión integral del territorio, reconociendo que la viabilidad de un proceso de urbanización depende simultáneamente de la disponibilidad de infraestructura, la capacidad ambiental, la accesibilidad, la conectividad, la estructura de los asentamientos humanos, el funcionamiento de los ecosistemas y la capacidad institucional para conducir el desarrollo.

Asimismo, la evaluación incorpora el escenario contextual identificado durante la elaboración del Programa, caracterizado por la presencia de importantes reservas territoriales en manos de diversos grupos de inversión que cuentan con proyectos turísticos en distintas etapas de desarrollo. Este contexto modifica significativamente las dinámicas de crecimiento esperadas para la zona y hace necesario orientar el proceso de urbanización mediante criterios de aptitud territorial que permitan equilibrar el desarrollo económico con la conservación del patrimonio ambiental y el bienestar de las comunidades locales.

Metodología para la evaluación de la aptitud territorial

La evaluación de aptitud territorial se desarrolló mediante un análisis multicriterio apoyado en Sistemas de Información Geográfica, integrando información proveniente de los distintos componentes del diagnóstico, la cartografía temática, los recorridos de campo, los procesos de participación social, la revisión de antecedentes técnicos y el análisis interdisciplinario realizado durante la formulación del Programa.

La metodología consistió en integrar y analizar, de manera conjunta, un conjunto de variables ambientales, territoriales, urbanas, sociales y funcionales que influyen directamente en la capacidad del territorio para soportar procesos de desarrollo urbano y turístico.

A diferencia de metodologías sustentadas únicamente en modelos matemáticos de ponderación, la evaluación realizada para el presente Programa incorporó además criterios derivados del conocimiento local, las necesidades expresadas durante los talleres de participación ciudadana, los proyectos estratégicos identificados para la zona y el análisis técnico desarrollado por el equipo interdisciplinario responsable de la formulación del instrumento.

Como resultado de este proceso fue posible identificar las áreas con mejores condiciones para el desarrollo turístico, aquellas que requieren procesos de consolidación urbana, los territorios donde el desarrollo deberá condicionarse al fortalecimiento de infraestructura

y servicios, y las superficies cuya prioridad corresponde a la conservación ambiental y la protección frente a riesgos.

Componentes considerados en la evaluación

La aptitud territorial se construyó mediante la integración de diversos componentes cuya interacción determina la capacidad real del territorio para soportar distintos procesos de ocupación y aprovechamiento.

Tabla 19. Componentes considerados para la evaluación de la aptitud territorial

Componente	Variables consideradas
Ambiental	Manglares, humedales, dunas costeras, cuerpos de agua, cobertura vegetal, corredores ecológicos, biodiversidad y servicios ecosistémicos.
Riesgo	Inundaciones, erosión costera, escurrimientos, pendientes, fenómenos hidrometeorológicos y demás amenazas naturales.
Paisaje	Calidad escénica, visuales hacia el litoral, identidad territorial y conservación del paisaje costero.
Infraestructura	Disponibilidad de agua potable, drenaje, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios básicos.
Movilidad y conectividad	Carretera Federal 200, caminos locales, accesibilidad a localidades, conectividad regional y accesos a playa.
Turístico	Vocación turística, proximidad al litoral, atractivos naturales, proyectos existentes y potencial de desarrollo.
Social	Localidades existentes, equipamientos, necesidades comunitarias, participación social y dinámica demográfica.
Normativo	Restricciones ambientales, ZOFEMAT, derechos de vía, instrumentos superiores de planeación y demás limitantes jurídicas.

La evaluación no asignó una ponderación aislada a cada variable, sino que privilegió una lectura integral del territorio, reconociendo que la aptitud resulta de la interacción entre múltiples factores y no de la presencia de un único atributo favorable.

Restricciones territoriales

La existencia de condiciones favorables para el desarrollo de una actividad no implica, por sí misma, que el territorio resulte apto para urbanizarse.

Por esta razón, el análisis de aptitud incorporó un conjunto de restricciones territoriales orientadas a excluir o limitar aquellos espacios donde la urbanización podría generar impactos ambientales, sociales o territoriales incompatibles con los objetivos del presente Programa. Entre las principales restricciones consideradas destacan:

- manglares y humedales;
- dunas costeras;
- cuerpos de agua;
- Zona Federal Marítimo Terrestre;





- corredores ribereños;
- áreas prioritarias para la conservación;
- zonas con riesgo no mitigable;
- derechos de vía e infraestructura estratégica;
- restricciones derivadas de la legislación ambiental y urbana vigente.

Cuando una superficie presentó simultáneamente condiciones favorables para el desarrollo y restricciones ambientales o de riesgo, prevalecieron los criterios de conservación, protección ambiental y seguridad de la población.

Este principio constituye uno de los fundamentos de la zonificación propuesta y explica la incorporación de categorías específicas de preservación ecológica, conservación y riesgo dentro del presente Programa.

Resultados de la evaluación de aptitud territorial

El análisis de aptitud territorial permitió identificar distintas unidades funcionales que presentan condiciones diferenciadas para el desarrollo, la consolidación urbana, la conservación ambiental o la protección frente a riesgos. Estas unidades no representan una zonificación normativa en sí mismas, sino una interpretación técnica de las potencialidades y limitaciones del territorio que sirvió de base para la construcción del modelo territorial y la posterior definición de la zonificación secundaria.

Su delimitación considera la interacción entre los ecosistemas costeros, la estructura de localidades existentes, la disponibilidad de infraestructura, la conectividad regional, la presencia de proyectos turísticos, las restricciones ambientales y la exposición a fenómenos naturales, permitiendo reconocer las áreas donde el desarrollo puede promoverse, aquellas donde debe condicionarse y aquellas donde resulta incompatible con los objetivos de conservación del presente Programa.

Como resultado de este proceso se identificaron las siguientes unidades funcionales de aptitud territorial.

Aptitud para el desarrollo turístico

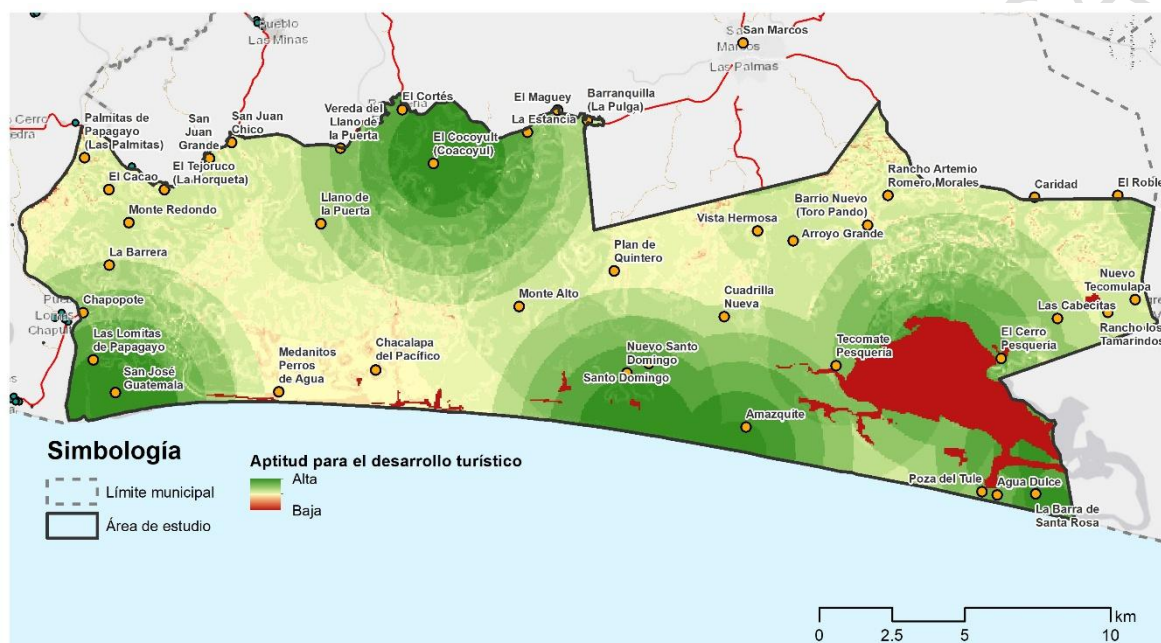
Corresponde principalmente al corredor costero comprendido entre **Amazquite, Medanitos, Chacalapa del Pacífico y los principales frentes de playa del polígono**, donde convergen las mejores condiciones para el desarrollo turístico de la zona. Se trata de superficies con alto valor paisajístico, acceso directo al litoral, cercanía a la Carretera Federal 200 y disponibilidad potencial para estructurar un sistema turístico integrado de alcance regional.

Adicionalmente, estas áreas concentran la mayor parte de las reservas territoriales adquiridas por distintos grupos de inversión, donde actualmente existen propuestas conceptuales para el desarrollo de complejos hoteleros, vivienda turística, usos mixtos, espacios públicos, equipamientos recreativos y servicios asociados al turismo.

No obstante, esta aptitud no implica la posibilidad de urbanizar de manera indiscriminada. La intensidad del desarrollo deberá responder a las características específicas de cada sitio, la capacidad de soporte del territorio, la disponibilidad de

infraestructura, la conservación del paisaje costero y la protección de los ecosistemas presentes. Bajo estos criterios se definieron las categorías **Habitacional Turístico (HT)**, **Vivienda Turística (VA)**, **Usos Mixtos (MX)** y **Poblado Turístico (PT)**, estableciendo diferentes niveles de intensidad de acuerdo con las condiciones particulares de cada sector.

Especial atención merecen los frentes de playa, donde el Programa incorpora restricciones específicas de altura, ocupación del suelo y conservación del paisaje, privilegiando un modelo de desarrollo turístico de baja ocupación horizontal y elevada calidad ambiental.



Mapa 14. Aptitud para el desarrollo turístico.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aptitud condicionada para el desarrollo futuro

Entre las áreas con mayor potencial de transformación destacan extensas superficies que actualmente mantienen un carácter predominantemente natural o agropecuario, pero que, por su localización estratégica y condiciones de accesibilidad, presentan posibilidades de incorporarse al desarrollo turístico durante el horizonte de vigencia del Programa.

Sin embargo, el análisis territorial evidenció que estos espacios aún no cuentan con la infraestructura, los servicios públicos, la estructura urbana o la capacidad ambiental necesaria para soportar las intensidades de desarrollo previstas para las zonas turísticas consolidadas.

Por esta razón, el Programa incorpora la categoría de **Reserva Turística (RT)** como un mecanismo de transición que permite ordenar el crecimiento de manera gradual. Estas reservas inician con parámetros equivalentes a una categoría de muy baja intensidad y





únicamente podrán incrementar su potencial de desarrollo mediante el procedimiento de actualización previsto en el capítulo de Instrumentos, previa acreditación de suficiencia territorial, disponibilidad de infraestructura, equipamientos, espacios públicos y cumplimiento de los criterios ambientales establecidos por el Programa.

Esta estrategia permite que el crecimiento turístico ocurra conforme evolucione la capacidad del territorio y evita procesos especulativos o urbanizaciones prematuras desvinculadas de la infraestructura necesaria.

Aptitud para la consolidación de localidades

El análisis territorial identificó un conjunto de localidades cuya prioridad no consiste en promover nuevos procesos de expansión urbana, sino en fortalecer su estructura interna, mejorar su infraestructura y consolidar su papel dentro del sistema territorial de la Zona Turística.

En esta condición se encuentran localidades como **El Cortés, La Estancia, Llano de la Puerta, Monte Alto, San José de Guatemala, San Juan Grande, San Juan Chico, El Coacoyul, Tejoruco y Tecomate Pesquería**, las cuales constituyen la base del poblamiento permanente del área de estudio y desempeñan funciones fundamentales para el desarrollo económico y social de la región.

La aptitud de estas localidades se orienta hacia la consolidación de vivienda, equipamientos, infraestructura, servicios públicos, espacios comunitarios y actividades económicas compatibles, procurando fortalecer su integración con el desarrollo turístico y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Este criterio dio origen principalmente a las categorías de **Zona Urbana (ZU)** y **Reserva Urbana (RU)**, privilegiando el aprovechamiento de vacíos urbanos, la consolidación de la infraestructura existente y el fortalecimiento de las centralidades locales, evitando la dispersión del crecimiento urbano.

Aptitud restringida por condiciones ambientales y de riesgo

El territorio presenta diversas áreas donde las condiciones naturales limitan significativamente las posibilidades de urbanización debido a la presencia de procesos de inundación, escurrimientos naturales, erosión costera, inestabilidad del terreno o elevada fragilidad ambiental.

Particular importancia adquieren las zonas asociadas a los cauces del **río El Cortés**, el **río La Estancia**, los sistemas de drenaje natural que desembocan en la costa y diversas áreas sujetas a inundación por fenómenos hidrometeorológicos.

En estos espacios la aptitud territorial se considera restringida, por lo que cualquier intervención deberá sujetarse a estudios específicos de riesgo, medidas de mitigación y criterios estrictos de protección civil, privilegiando en todo momento la seguridad de la población y el mantenimiento de las funciones naturales del territorio.

Esta condición dio origen a la categoría de **Zona de Preservación Ecológica por Riesgo (ZPE-RC)** y a diversas restricciones específicas incorporadas en la zonificación secundaria y en las matrices normativas.

Aptitud para la conservación y preservación del patrimonio natural

La evaluación territorial permitió identificar un conjunto de ecosistemas cuya principal función consiste en mantener los procesos ecológicos que sustentan el equilibrio ambiental de la Zona Turística de San Marcos.

Entre ellos destacan los **manglares, humedales, dunas costeras, corredores ribereños, cuerpos de agua, vegetación costera y demás ecosistemas estratégicos**, cuya conservación resulta indispensable para la protección frente a huracanes, la regulación hidrológica, la conservación de la biodiversidad, la estabilidad del litoral y el mantenimiento del paisaje que constituye el principal activo turístico de la región.

Estas áreas presentan una aptitud orientada prioritariamente a la conservación, restauración ecológica, investigación científica, educación ambiental y recreación de bajo impacto, descartando procesos permanentes de urbanización.

Este análisis sustentó la delimitación de las categorías de **Conservación (CON)**, **Preservación Ecológica (ZPE)**, **Áreas Verdes (AV)** y demás superficies no urbanizables previstas por el Programa.

Conflictos territoriales identificados

La integración de la información ambiental, urbana, social y económica permitió identificar diversos conflictos territoriales que explican buena parte de las presiones actuales y potenciales sobre la Zona Turística de San Marcos. Estos conflictos no derivan únicamente de la presencia de recursos naturales o de oportunidades de inversión, sino de la superposición entre intereses de desarrollo, limitaciones ambientales, capacidad institucional y necesidades de las comunidades locales.

Uno de los principales conflictos corresponde a la **presión del desarrollo turístico sobre ecosistemas costeros estratégicos**, particularmente en sectores donde coinciden proyectos de inversión con manglares, humedales, dunas costeras, corredores ribereños y vegetación de alto valor ambiental. En estos casos, la elevada aptitud turística convive con una alta fragilidad ecológica, haciendo indispensable establecer límites claros al desarrollo y privilegiar soluciones que mantengan la funcionalidad de los ecosistemas.

Un segundo conflicto se relaciona con la **capacidad de infraestructura y servicios públicos**. Aunque la zona presenta un importante potencial para el desarrollo turístico, muchas de las localidades existentes aún presentan rezagos en materia de agua potable, saneamiento, equipamientos, movilidad e infraestructura básica. En consecuencia, un crecimiento acelerado podría incrementar las presiones sobre sistemas que actualmente operan con capacidades limitadas, motivo por el cual el Programa incorpora mecanismos como las Reservas Turísticas, los Proyectos Maestros Integrales, la Certificación de Suficiencia Territorial y los Convenios Urbanísticos.

Otro conflicto relevante corresponde a la **ocupación potencial de áreas expuestas a riesgos naturales**, particularmente aquellas vinculadas con inundaciones, escurrimientos, erosión costera y fenómenos hidrometeorológicos. La presencia de estos riesgos hizo necesario incorporar categorías específicas de preservación por riesgo, así como restricciones adicionales para el desarrollo en zonas susceptibles de afectación.

Asimismo, se identificó la necesidad de **garantizar el acceso público al litoral**, evitando que el desarrollo turístico genere procesos de privatización de hecho de las playas. En





este sentido, el Programa incorpora una red de accesos públicos y espacios abiertos como parte de la estructura territorial, procurando mantener el carácter público del frente costero y asegurar que los beneficios del desarrollo turístico sean compatibles con el derecho colectivo al disfrute del litoral.

Finalmente, el análisis permitió reconocer que el desarrollo turístico sólo podrá consolidarse de manera sostenible si fortalece simultáneamente las condiciones de vida de las comunidades locales, impulsa la generación de empleo, mejora la infraestructura y contribuye a la conservación del patrimonio natural que constituye el principal atractivo de la región.

Vinculación con el modelo territorial

La evaluación integral de aptitud territorial constituye el principal vínculo entre el diagnóstico y la propuesta normativa del presente Programa. Los resultados obtenidos no se tradujeron automáticamente en categorías de uso del suelo, sino que sirvieron como base para la construcción de un modelo territorial que integra las potencialidades del desarrollo turístico con la protección ambiental, la reducción del riesgo y la consolidación de las localidades existentes.

De esta manera, las áreas con mayor aptitud para el desarrollo turístico dieron origen a las categorías de desarrollo turístico diferenciadas por intensidad; los territorios con potencial de transformación futura se incorporaron como Reservas Turísticas sujetas a procesos graduales de actualización; las localidades existentes fueron orientadas hacia estrategias de consolidación urbana; y los ecosistemas estratégicos y zonas de riesgo quedaron incorporados dentro del sistema de conservación y preservación ambiental del Programa.

En consecuencia, la aptitud territorial no constituye únicamente un ejercicio cartográfico, sino el fundamento técnico que permitió justificar la estructura del modelo territorial, la delimitación de la zonificación secundaria, la definición de los parámetros urbanísticos, la formulación de los instrumentos de gestión y la integración de la cartera de proyectos estratégicos, asegurando que cada decisión normativa responda a las condiciones reales del territorio y contribuya a un modelo de desarrollo turístico ordenado, resiliente, ambientalmente responsable y socialmente incluyente.

Análisis FODA

El análisis FODA integra los principales resultados del diagnóstico ambiental, social, económico y territorial, así como los hallazgos derivados de los recorridos de campo y del proceso participativo. Su finalidad es identificar los factores que condicionan la trayectoria de la zona de estudio y distinguir aquellos que dependen de sus capacidades internas de los que se originan en procesos externos.

Las fortalezas y debilidades corresponden a condiciones presentes dentro del territorio. Entre ellas se encuentran la calidad de sus recursos naturales, la organización comunitaria y ejidal, la estructura productiva, la distribución de los asentamientos y el estado de la infraestructura y los servicios. Las oportunidades y amenazas se relacionan con procesos externos o emergentes, como la proximidad con Acapulco, las tendencias del mercado turístico, la inversión pública y privada, el cambio climático y las presiones inmobiliarias sobre la costa.

La zona se encuentra en una etapa temprana de transición. Conserva un paisaje rural-costero poco transformado, ecosistemas de alto valor y actividades productivas ligadas al territorio; al mismo tiempo, presenta rezagos históricos en agua, saneamiento, movilidad, equipamiento y oportunidades económicas. Esta combinación permite orientar preventivamente el desarrollo, pero también aumenta el riesgo de que una transformación turística acelerada profundice desigualdades, deteriore los ecosistemas o genere ocupaciones incompatibles con las condiciones ambientales y de riesgo.

El FODA no constituye únicamente un inventario de aspectos positivos y negativos. Su lectura permite reconocer las relaciones estratégicas entre los activos territoriales, las limitaciones estructurales y los procesos que pueden modificar el territorio. En particular, ayuda a determinar si el potencial turístico puede convertirse en un factor de diversificación económica y bienestar local o, por el contrario, en una fuente de especulación, presión ambiental y apropiación externa de los beneficios.

La matriz siguiente sintetiza los factores de mayor incidencia para el ordenamiento de la zona. Se han excluido elementos secundarios o repetitivos para concentrar el análisis en aquellos que deberán orientar el modelo territorial, la regulación de los usos del suelo, la gestión del riesgo y las futuras estrategias del Plan.

Tabla 20. Fortalezas y Oportunidades.

Fortalezas	Oportunidades
Patrimonio natural de alto valor: litoral, laguna de Tecamate, manglares, humedales, ríos, dunas, aguas termales y remanentes de selva baja.	Desarrollo turístico en etapa incipiente , que permite definir anticipadamente reglas de ocupación, conservación y participación comunitaria.
Paisaje rural-costero poco transformado , con playas y ecosistemas que conservan calidad ambiental y atractivo escénico.	Proximidad con Acapulco , principal mercado regional, nodo de servicios y origen potencial de visitantes e inversión.
Base productiva diversificada: agricultura, ganadería, pesca, comercio local y servicios gastronómicos vinculados con la costa y la laguna.	Creciente demanda de turismo de naturaleza, rural, gastronómico y comunitario , compatible con actividades locales de pequeña escala.
Carretera federal 200 como eje regional , complementada por accesos desde Acapulco y carreteras secundarias hacia los principales núcleos rurales.	Integración de cadenas locales entre pesca, producción agropecuaria, gastronomía, comercio y servicios turísticos.
Localidades rurales consolidadas que funcionan como centros básicos de servicio: El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto y San José de Guatemala.	Disponibilidad de instrumentos de planeación y gestión pública para orientar infraestructura, movilidad, servicios, protección ambiental y reducción de riesgos.
Organización ejidal y comunitaria , con casas ejidales, asambleas, redes de apoyo y conocimiento local del territorio.	Mejoramiento de la conectividad y de los accesos costeros y lagunares como soporte para la población, la producción y el turismo.
Baja presión demográfica y urbana actual , que ofrece margen para prevenir	Aprovechamiento de espacios naturales y comunitarios para fortalecer la identidad territorial, la recreación y la economía local.





ocupaciones incompatibles antes de que se consoliden.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Tabla 21. Debilidades y Amenazas.

Debilidades	Amenazas
Asentamientos pequeños y dispersos , que elevan los costos de infraestructura, servicios, transporte y atención de emergencias.	Huracanes, lluvias extremas, inundaciones, erosión costera y sismos , con capacidad de afectar simultáneamente viviendas, caminos, cultivos y servicios.
Abastecimiento de agua irregular y ausencia de drenaje sanitario , con dependencia de pozos, fosas sépticas y sistemas comunitarios precarios.	Cambio climático , asociado con eventos hidrometeorológicos más intensos, sequías prolongadas y mayor presión sobre el agua y la producción.
Equipamiento insuficiente y de baja capacidad , especialmente en salud, cultura, asistencia social, comercio y atención especializada.	Urbanización turística desordenada , con posible ocupación de humedales, dunas, zonas inundables y frentes costeros frágiles.
Transporte público irregular, costoso y con horarios reducidos, particularmente en localidades alejadas de la carretera 200.	Especulación, fragmentación y concentración de la tierra , especialmente en la costa y alrededor de áreas con expectativa turística.
Carreteras secundarias deterioradas , caminos rurales vulnerables y condiciones peatonales deficientes, sin banquetas, cruces seguros ni paraderos formales.	Privatización o restricción de accesos a playas, lagunas y recursos naturales por proyectos aislados o transformaciones de la propiedad.
Economía de baja productividad , con empleo informal, ingresos reducidos, escaso valor agregado y dependencia de San Marcos y Acapulco.	Captura externa de los beneficios turísticos , sin encadenamientos con productores, pescadores, comerciantes y comunidades locales.
Rezago habitacional y ocupación de áreas inundables , con viviendas autoconstruidas y materiales vulnerables en localidades costeras y lagunares.	Pérdida de población joven y fuerza laboral por migración hacia centros con mayores oportunidades de empleo y educación.
Limitada capacidad institucional para administrar un territorio extenso, predominantemente ejidal y sujeto a nuevas presiones de transformación.	Degradación acumulativa de ecosistemas por cambio de cobertura, ganadería extensiva, incendios, residuos, descargas y ocupación irregular.

Fuente: Landscape Planning S.C.

La principal ventaja territorial es que la zona conserva sus recursos naturales, actividades rurales y organización comunitaria antes de que se consolide un proceso turístico intensivo. Su principal debilidad es la precariedad de la infraestructura y de los servicios que sostienen a la población actual.

La oportunidad central consiste en impulsar una transición turística gradual, de baja ocupación y vinculada con las economías locales. La amenaza crítica es que la expectativa

turística acelere la especulación y la ocupación de áreas frágiles sin resolver primero los rezagos sociales, la gestión del riesgo y la capacidad de los servicios.

En consecuencia, el factor decisivo será la capacidad del Plan para condicionar cualquier transformación territorial a cuatro criterios: **seguridad frente a riesgos, protección de ecosistemas, infraestructura suficiente y participación efectiva de las comunidades en los beneficios del desarrollo.**

Sistema socioecológico Territorial

La zona de estudio funciona como un sistema socioecológico territorial en el que los asentamientos, las actividades económicas, la organización comunitaria y la infraestructura dependen directamente de los recursos naturales y de las condiciones físicas del territorio. No se trata de componentes aislados: la laguna, los ríos, los humedales, la costa, las áreas agropecuarias, las localidades rurales y la carretera federal 200 conforman una red de relaciones mediante la cual circulan agua, personas, productos, servicios, capital y decisiones.

El sistema presenta una estructura rural-costera, con población dispersa, predominio de la propiedad ejidal y baja urbanización. Su funcionamiento depende de dos centros externos: San Marcos, que concentra servicios municipales y equipamientos básicos, y Acapulco, que proporciona empleo, atención especializada, mercados y servicios regionales. Al interior, la carretera 200 actúa como eje articulador, mientras que las carreteras secundarias y caminos rurales conectan los núcleos agropecuarios, la laguna y la costa.

Componentes del sistema

El **subsistema natural** está integrado por la franja litoral, la laguna de Tecomate, los ríos Papagayo, El Cortés y La Estancia, arroyos y escurrimientos temporales, humedales, manglares, dunas, barras costeras, remanentes de selva baja y áreas transformadas para agricultura y ganadería. Estos elementos regulan el agua, contienen inundaciones, sostienen la pesca, conservan biodiversidad y conforman el paisaje que sustenta el potencial turístico. Al mismo tiempo, su dinámica genera restricciones para la ocupación debido a inundaciones, erosión, huracanes, marejadas y cambios estacionales.

El **subsistema social y comunitario** se compone de localidades rurales consolidadas, poblados pequeños y caseríos dispersos. Las comunidades mantienen relaciones estrechas con sus ejidos, actividades productivas y espacios naturales. Las casas ejidales, canchas techadas, escuelas e iglesias funcionan como centros de organización y convivencia. Las asambleas ejidales, autoridades comunitarias, productores, pescadores, comerciantes y familias constituyen la base de la gobernanza local y de las redes de apoyo que operan durante contingencias.

El **subsistema económico-productivo** combina agricultura, ganadería, pesca, comercio de pequeña escala, servicios y una actividad turística incipiente. La agricultura y la ganadería ocupan extensas superficies interiores; la pesca se vincula con la laguna, los ríos y la costa; mientras que el turismo se manifiesta principalmente mediante palapas, restaurantes y servicios de alimentos en Playa El Dorado y la laguna de Tecomate. Estas actividades dependen de recursos naturales comunes y compiten parcialmente por suelo, agua, accesos e infraestructura.





El **subsistema de asentamientos e infraestructura** se organiza mediante localidades separadas, con crecimiento reducido y predominantemente periférico. La carretera 200 concentra la mayor accesibilidad, transporte, comercios y servicios. Desde ella parten carreteras secundarias hacia San José de Guatemala, Llano de la Puerta, El Coacoyul, Monte Alto, Playa El Dorado y Tecomate Pesquería. Los caminos rurales prolongan la red hacia Medanitos, Chacalapa, Cerro Pesquería, Amazquite y Barra de Santa Rosa, pero presentan mayor vulnerabilidad durante las lluvias.

El **subsistema institucional y de propiedad** está determinado por el predominio de la propiedad ejidal, que comprende más de cuatro quintas partes del territorio. Las decisiones de las asambleas, la situación de las parcelas, las áreas de uso común, los asentamientos humanos y la presencia de propiedad privada condicionan cualquier transformación. En este ámbito interactúan comunidades, ejidos, gobierno municipal, dependencias estatales y federales, prestadores de servicios, inversionistas y propietarios vinculados con proyectos turísticos.

Finalmente, el sistema mantiene **relaciones externas** intensas. San Marcos concentra trámites, educación, salud, comercio y servicios financieros; Acapulco atrae población por empleo y servicios especializados; mientras que Cruz Grande tiene influencia sobre algunas localidades del extremo oriental. De estos centros ingresan bienes, capital, visitantes e información, y hacia ellos salen productos agropecuarios, pesqueros, trabajadores, estudiantes y población que migra.

Procesos estructurantes

El agua como articulador ecológico y factor de riesgo

El agua es el principal elemento articulador del sistema. Los ríos, arroyos y escurrimientos conectan las áreas interiores con los humedales, la laguna y el mar. Esta red sostiene la agricultura, la ganadería, la pesca, la vegetación y el abastecimiento doméstico; también mantiene los manglares y procesos ecológicos costeros.

La misma estructura hidrológica genera exposición a inundaciones. Las localidades próximas a la laguna, los cauces y las planicies bajas —como Tecomate Pesquería, Cerro Pesquería, Santo Domingo y sectores de San José de Guatemala— presentan mayor vulnerabilidad. Cuando se ocupan áreas de desbordamiento, se obstruyen escurrimientos o se deterioran humedales, disminuye la capacidad natural de regulación y aumenta el riesgo para viviendas, caminos y actividades económicas.

La falta de drenaje sanitario refuerza una relación negativa entre asentamientos y agua. El uso de fosas sépticas próximas a pozos, las descargas al suelo y la disposición inadecuada de residuos pueden contaminar mantos freáticos, arroyos, ríos y la laguna. Así, una carencia de infraestructura se transforma en deterioro ambiental, riesgo sanitario y presión adicional sobre la economía familiar.

Accesibilidad desigual y concentración funcional

La carretera 200 organiza los flujos regionales y determina diferencias de accesibilidad. Las localidades ubicadas sobre el corredor presentan mayor disponibilidad de transporte, comercio y servicios y registran un crecimiento ligeramente más dinámico. El Cortés funciona como el principal centro local del corredor, mientras que Llano de la Puerta, Monte Alto y San José de Guatemala ofrecen servicios básicos a comunidades próximas.

En contraste, las localidades costeras y lagunares dependen de carreteras secundarias y caminos rurales. La irregularidad del transporte, los horarios reducidos y el deterioro vial incrementan los costos de acceso a educación, salud y mercados. Esta condición refuerza la dependencia de San Marcos y limita la capacidad de los asentamientos pequeños para consolidar servicios propios.

Se establece así un proceso acumulativo: las localidades mejor conectadas concentran más equipamientos y actividades; esta concentración atrae viajes y comercio; y los asentamientos alejados se vuelven todavía más dependientes. La accesibilidad, más que el tamaño poblacional por sí solo, determina la posición de cada comunidad dentro del sistema.

Dependencia entre recursos naturales y medios de vida

Las economías locales dependen directamente de la base natural. La productividad agrícola y pecuaria está condicionada por el suelo, las lluvias y la disponibilidad de agua. La pesca depende de la calidad ambiental de la laguna, los manglares, los ríos y la costa. Los restaurantes y palapas dependen de los productos pesqueros, el paisaje y el acceso de visitantes.

Esta relación genera una retroalimentación crítica: cuando se deterioran los ecosistemas disminuyen la pesca, la productividad y el atractivo turístico; al reducirse los ingresos, las familias tienen menor capacidad para mejorar viviendas, infraestructura productiva o condiciones sanitarias; estas carencias pueden incrementar el aprovechamiento intensivo de recursos y profundizar su deterioro.

La agricultura, la ganadería y la pesca no representan actividades separadas del turismo. Constituyen su posible base territorial mediante alimentos, gastronomía, paisaje, cultura productiva e identidad comunitaria. La articulación entre sectores puede distribuir beneficios; su sustitución por actividades turísticas desvinculadas del territorio podría debilitar los medios de vida existentes.

Propiedad ejidal y gobernanza de la transformación

La propiedad social funciona como un mecanismo de regulación territorial y, al mismo tiempo, como un espacio de negociación. Las decisiones sobre parcelación, cesión de derechos, incorporación de suelo, accesos y proyectos dependen en gran medida de los núcleos agrarios. Por ello, las asambleas ejidales son actores estratégicos en la conservación, producción y eventual transformación turística.

La expectativa de inversión en la costa puede incrementar el valor del suelo y favorecer procesos de subdivisión, venta de derechos o concentración de predios. Si estas transformaciones ocurren sin acuerdos transparentes y sin regulación, pueden generar conflictos, pérdida de accesos públicos, ocupación de áreas frágiles y beneficios concentrados fuera de las comunidades.

Por el contrario, la organización ejidal puede facilitar modelos colectivos de manejo de recursos, turismo comunitario, protección ambiental y distribución local de beneficios. El resultado dependerá de la relación entre los ejidos, las instituciones públicas, los inversionistas y las comunidades.





Transición turística incipiente

El turismo todavía no estructura la economía general de la zona, pero generará expectativas sobre el litoral, la laguna y el valor de la tierra. Actualmente se concentra en restaurantes, palapas y visitas recreativas de pequeña escala, particularmente en Playa El Dorado y Tecomate Pesquería.

Esta etapa temprana constituye un punto de bifurcación. Un escenario puede fortalecer cadenas entre pesca, agricultura, gastronomía, transporte y servicios comunitarios, conservando el paisaje que sostiene la actividad. Otro puede producir desarrollos aislados, dependencia de capital externo, presión inmobiliaria y consumo de suelo e infraestructura sin integración con las localidades.

El turismo actúa, por tanto, como un proceso potencial de reorganización del sistema. Su importancia no depende todavía de su tamaño actual, sino de su capacidad futura para modificar usos del suelo, accesos, flujos económicos, demanda de agua y relaciones de poder.

Déficit de servicios y reproducción de desigualdades

La dispersión territorial dificulta la provisión convencional de agua, saneamiento, salud, educación, transporte y recolección de residuos. A su vez, la baja cobertura y calidad de estos servicios reduce la capacidad de las localidades para atraer empleo, retener población joven y mejorar sus actividades económicas.

La población responde mediante soluciones familiares y comunitarias: pozos, fosas, almacenamiento de agua, cableados prolongados, transporte informal y desplazamientos hacia otros centros. Estas respuestas permiten el funcionamiento cotidiano, pero trasladan los costos y riesgos a los hogares.

Se configura una retroalimentación de rezago: la dispersión incrementa el costo de los servicios; la falta de servicios limita las oportunidades; la ausencia de oportunidades impulsa migración; y el bajo crecimiento reduce los incentivos para ampliar infraestructura. Esta dinámica explica por qué algunas localidades mantienen población relativamente estable, pero sin avanzar en su consolidación.

Movilidad, comercialización y dependencia externa

Los productos agrícolas, pecuarios y pesqueros se trasladan principalmente hacia San Marcos y Acapulco. Al mismo tiempo, alimentos procesados, insumos, medicamentos y bienes especializados ingresan desde esos centros. La carretera 200 canaliza estos intercambios y conecta la economía local con mercados externos.

Sin embargo, el escaso procesamiento local y la limitada infraestructura de almacenamiento y comercialización reducen el valor retenido en las comunidades. Los productores venden materias primas y posteriormente adquieren productos y servicios a precios mayores fuera de la zona. Esta relación fortalece la dependencia económica y limita la acumulación local.

La movilidad funciona entonces como una condición ambivalente: conecta a la población con oportunidades y mercados, pero también facilita la salida de ingresos, productos y fuerza laboral hacia centros externos.

Riesgo multiamenaza y efectos en cascada

Huracanes, lluvias extremas, inundaciones y sismos afectan simultáneamente distintos componentes. Un evento puede dañar viviendas, interrumpir caminos, derribar redes eléctricas, inutilizar bombas de agua, afectar escuelas y centros de salud, destruir cultivos y suspender actividades pesqueras o turísticas.

La dispersión amplifica estos impactos porque una sola interrupción vial puede aislar localidades completas. La limitada capacidad de los equipamientos y servicios retrasa la recuperación y aumenta la dependencia de apoyos externos. Los hogares vinculados con actividades primarias o informales presentan menor capacidad económica para absorber pérdidas y reconstruir.

Al mismo tiempo, las comunidades poseen conocimiento territorial, experiencia frente a fenómenos recurrentes y redes de apoyo. Estas capacidades sociales moderan los impactos y constituyen uno de los principales mecanismos internos de resiliencia.

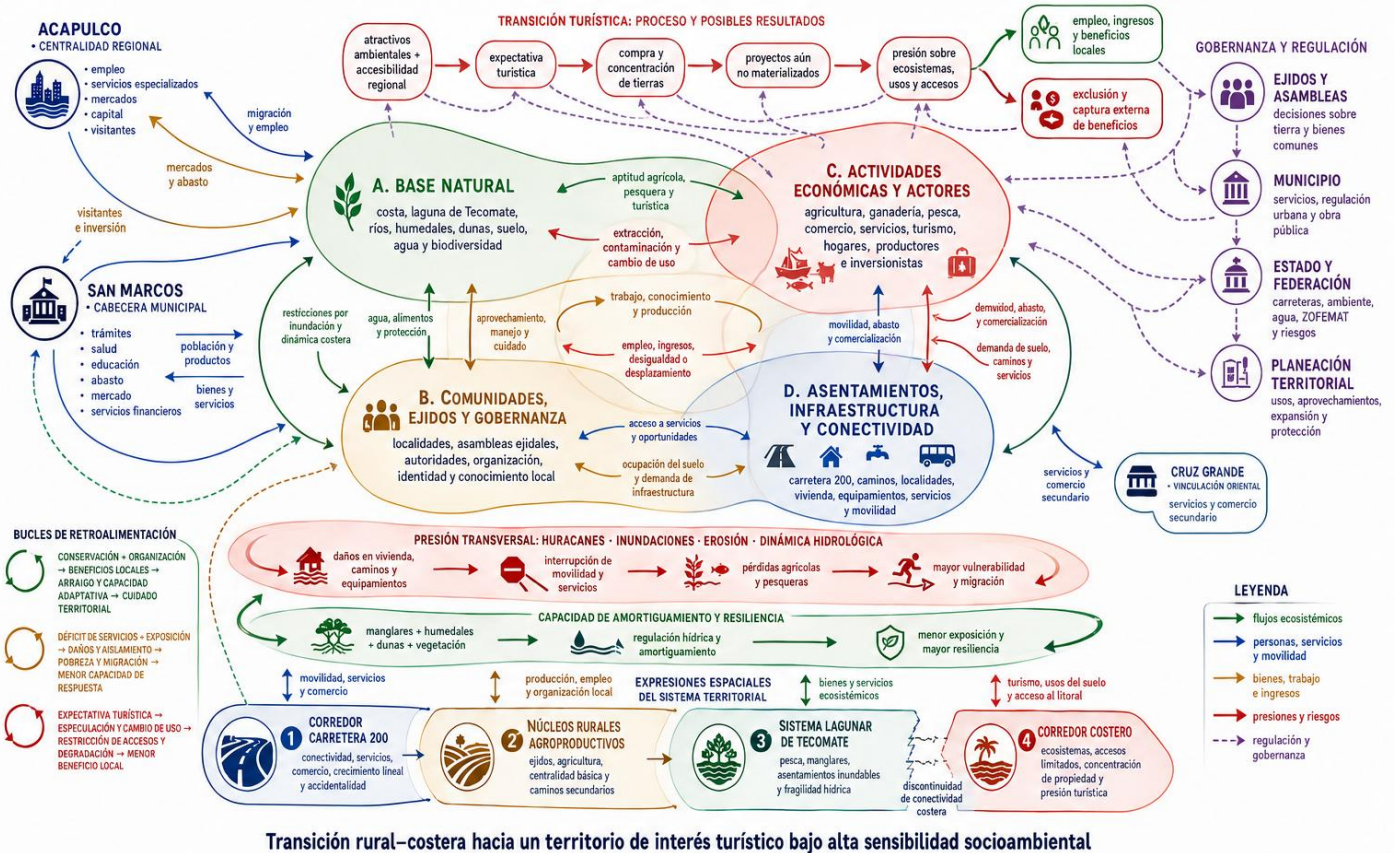


Figura 17. Sistema Socioecológico Territorial de la Zona Turística.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Funcionamiento integrado del sistema

El sistema socioecológico territorial se encuentra en un equilibrio frágil. La baja urbanización ha permitido conservar ecosistemas, paisajes y prácticas productivas, pero los rezagos de infraestructura mantienen condiciones de vulnerabilidad y dependencia. Los recursos naturales sostienen la economía y la identidad comunitaria, aunque





también atraen inversiones capaces de modificar la propiedad, los usos del suelo y los accesos.

La carretera 200 y los centros externos mantienen integrado al territorio, pero reproducen diferencias entre localidades centrales y periféricas. La propiedad ejidal ofrece capacidad colectiva de decisión, aunque enfrenta presiones derivadas del mercado de suelo. La actividad turística representa una oportunidad de diversificación, pero puede intensificar el consumo de recursos y la desigualdad si opera de manera separada de las comunidades.

El proceso estructurante central es, por tanto, una **transición rural-costera hacia un territorio de interés turístico**, todavía no consolidada. Sobre esta transición actúan cuatro fuerzas: la base natural que proporciona recursos y restricciones; las comunidades y ejidos que habitan y gestionan el territorio; la infraestructura y movilidad que determinan accesibilidad y desigualdad; y los actores externos que introducen capital, demanda turística y nuevas expectativas de transformación.

La estabilidad futura del sistema dependerá de cómo se relacionen estas fuerzas. Si la conservación ambiental, la seguridad territorial, la organización comunitaria y las economías locales permanecen articuladas, el turismo puede complementar el sistema. Si se debilitan, la presión inmobiliaria, el deterioro ecológico y el rezago social pueden producir una transformación fragmentada, vulnerable y con beneficios concentrados.

Síntesis del diagnóstico

El diagnóstico integrado permite reconocer que la Zona Turística de San Marcos funciona como un sistema rural-costero en transición, estructurado por la interacción entre sus recursos naturales, comunidades y ejidos, actividades económicas, asentamientos e infraestructura. A partir de estas relaciones se identifican los siguientes hallazgos prioritarios:

SD-01. Base natural estratégica y soporte de los medios de vida.

La costa, la laguna de Tecomate, los ríos Papagayo, El Cortés y La Estancia, los manglares, humedales, dunas y suelos agropecuarios sostienen la agricultura, la ganadería, la pesca y el turismo. Su conservación es indispensable para mantener la disponibilidad de agua, la producción, el paisaje, la biodiversidad y la protección natural ante fenómenos hidrometeorológicos.

SD-02. Alta sensibilidad ambiental y exposición multiamenaza.

La planicie costera y lagunar presenta exposición a inundaciones, huracanes, erosión y alteraciones de la dinámica hidrológica. La ocupación de márgenes lagunares, cauces, humedales y otros espacios inundables incrementa los daños potenciales sobre viviendas, caminos, equipamientos y actividades productivas, mientras que la conservación de manglares, dunas y humedales constituye un factor fundamental de amortiguamiento y resiliencia.

SD-03. Predominio ejidal y papel decisivo de la gobernanza comunitaria.

La propiedad ejidal abarca la mayor parte del área de estudio, por lo que las asambleas y autoridades agrarias intervienen directamente en las decisiones sobre el aprovechamiento, transmisión y transformación de la tierra. Esta condición representa

una capacidad relevante de gestión territorial, pero también plantea retos de coordinación institucional y negociación frente a inversionistas y procesos externos de valorización del suelo.

SD-04. Sistema territorial disperso y funcionalmente fragmentado.

Las localidades mantienen una baja densidad, crecimiento reducido y expansión predominantemente periférica sobre caminos existentes. Su funcionamiento se organiza en cuatro ámbitos diferenciados: el corredor de la carretera 200, los núcleos rurales agroproductivos, el sistema lagunar de Tecomate y el corredor costero, cuyas condiciones de accesibilidad, consolidación, actividades y vulnerabilidad son distintas.

SD-05. Dependencia de centralidades externas.

San Marcos concentra los trámites, servicios municipales, salud, educación, abasto y servicios financieros, mientras que Acapulco constituye el principal destino de empleo, servicios especializados, mercados, abastecimiento y actividades recreativas. Cruz Grande cumple una función secundaria para las localidades orientales. Esta estructura genera desplazamientos frecuentes y limita la retención local de ingresos y actividades económicas.

SD-06. Conectividad jerarquizada y desigual.

La carretera federal 200 constituye el eje principal de movilidad, comercialización y acceso regional, favoreciendo a las localidades localizadas sobre su recorrido. Las comunidades rurales, lagunares y costeras dependen de carreteras secundarias y caminos en condiciones variables, con transporte irregular, deficiencias de mantenimiento y ausencia de infraestructura peatonal y de seguridad vial. La salida de la laguna al mar interrumpe la continuidad del corredor costero y obliga a utilizar la carretera 200 para comunicar sus sectores oriental y occidental.

SD-07. Rezagos acumulados en infraestructura, servicios y equipamientos.

La inexistencia de drenaje sanitario, las deficiencias en el abastecimiento de agua, la irregularidad del servicio eléctrico, la limitada pavimentación y alumbrado, y el manejo insuficiente de residuos reducen la calidad de vida e incrementan los riesgos sanitarios y ambientales. Aunque existe cobertura de educación básica y algunos equipamientos comunitarios, la atención de salud, educación de nivel superior, comercio, abasto y servicios especializados depende principalmente de la cabecera municipal y de Acapulco.

SD-08. Economía local poco diversificada y dependiente de recursos naturales.

La agricultura, la ganadería, la pesca, el pequeño comercio y los servicios básicos constituyen los principales medios de vida, pero presentan escaso valor agregado, limitada capacidad de transformación y dependencia de mercados externos. Los productos se comercializan principalmente en San Marcos y Acapulco, lo que reduce la participación de los productores locales en las cadenas de valor.

SD-09. Crecimiento poblacional reducido, migración y limitada generación de empleo.

Las localidades presentan escaso crecimiento demográfico debido a la falta de oportunidades laborales y a la migración hacia San Marcos, Acapulco y otros destinos. El





crecimiento físico existente es disperso y se produce principalmente en las periferias, sobre caminos y predios con disponibilidad inmediata, sin acompañamiento suficiente de infraestructura y servicios.

SD-10. Transición turística incipiente y territorialmente desigual.

La actividad turística actual se concentra en pequeños establecimientos, restaurantes, palapas y espacios recreativos asociados con las playas y la laguna. Sin embargo, los atractivos naturales, la proximidad con Acapulco y las expectativas de inversión han favorecido la adquisición y concentración de tierras, especialmente en el corredor costero, sin que los grandes proyectos previstos se hayan materializado.

SD-11. Riesgo de exclusión y captura externa de los beneficios turísticos.

La valorización turística puede generar empleo, ingresos, infraestructura y nuevas actividades, pero también cambios de uso del suelo, especulación, degradación ambiental, restricción de accesos y desplazamiento de actividades tradicionales. Sin mecanismos de regulación y participación comunitaria, existe el riesgo de que los costos territoriales permanezcan en las localidades mientras los beneficios sean capturados principalmente por actores externos.

SD-12. Capacidades comunitarias y recursos territoriales para una transición resiliente.

La organización ejidal, el conocimiento local, las actividades productivas existentes, los equipamientos comunitarios y la diversidad ambiental constituyen bases para fortalecer la resiliencia y el arraigo. Su articulación con la planeación pública puede favorecer la conservación, la diversificación económica y una distribución más equitativa de los beneficios derivados del desarrollo territorial y turístico.

En síntesis, la problemática central no reside únicamente en los rezagos existentes o en la falta de inversión, sino en las condiciones bajo las cuales se producirá la transición del territorio. El reto consiste en evitar que la valorización turística profundice la vulnerabilidad, la fragmentación y la dependencia, y orientarla hacia un proceso compatible con la base natural, la seguridad territorial, el fortalecimiento comunitario y la generación de beneficios locales.

Esta numeración podrá funcionar como matriz de enlace en la etapa estratégica. Por ejemplo, una estrategia de gestión hídrica podría atender los hallazgos **SD-01, SD-02 y SD-07**, mientras que una estrategia de turismo comunitario y regulación costera se relacionaría con **SD-03, SD-08, SD-10, SD-11 y SD-12**.

Prospectiva y escenarios

La prospectiva permite anticipar las posibles trayectorias de transformación del territorio a partir de las tendencias identificadas, las presiones emergentes y las decisiones que pueden modificar su evolución. Mediante la construcción de escenarios se contrastan las consecuencias de mantener la dinámica actual con las posibilidades de conducir una transición territorial más ordenada, resiliente y socialmente equitativa, como base para definir el modelo y las estrategias del Plan.

Escenario tendencial

El escenario tendencial representa la evolución probable del territorio en caso de mantenerse las dinámicas demográficas, económicas, ambientales y de ocupación observadas durante las últimas décadas, sin cambios sustantivos en las políticas públicas ni en la forma de aprovechamiento del suelo. No constituye una predicción exacta, sino una referencia para anticipar demandas, riesgos y desequilibrios que podrían presentarse en los distintos horizontes del Plan.

Su interpretación debe considerar que la Zona Turística de San Marcos atraviesa una transición todavía incipiente. La población ha permanecido prácticamente estable desde el año 2000, pero existen expectativas de inversión turística, cambios en la propiedad del suelo y presiones ambientales que podrían modificar su trayectoria. Por esta razón, el análisis combina la tendencia censal con un margen de crecimiento moderado que permita dimensionar las previsiones territoriales sin reproducir las expectativas sobredimensionadas de instrumentos anteriores.

Tendencia demográfica registrada

La serie censal comprende 39 localidades y registra una población total de 7,079 habitantes en 1990, 8,828 en 2000, 8,998 en 2010 y 8,825 en 2020. El crecimiento se concentró durante la década de 1990, mientras que en los veinte años posteriores la población permaneció prácticamente estable.

Tabla 22. Evolución demográfica de la Zona Turística de San Marcos, 1990–2020.

Periodo	Población inicial	Población final	Variación absoluta	Variación porcentual	Tasa media anual
1990–2000	7,079	8,828	1,749	24.70 %	2.23 %
2000–2010	8,828	8,998	170	1.93 %	0.19 %
2010–2020	8,998	8,825	-173	-1.92 %	-0.19 %
2000–2020	8,828	8,825	-3	-0.03 %	0.00 %
1990–2020	7,079	8,825	1,746	24.66 %	0.74 %

Fuente: Landscape Planning a partir de datos de Censales 1990, 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

La estabilidad del total no implica que todas las localidades hayan seguido la misma trayectoria. Entre 2010 y 2020 se observó crecimiento en Tejoruco, San Juan Grande, Barranquilla, Nuevo Tecomulapa, Lomitas de Papagayo y Medanitos Perros de Agua. En contraste, disminuyeron San José Guatemala, La Estancia, Nuevo Santo Domingo, Monte Alto, El Cortés y Tecomate Pesquería, entre otras.





La dinámica muestra una redistribución interna lenta hacia algunas localidades del corredor de la carretera 200 y determinados asentamientos costeros, mientras persisten estancamiento, pérdida de población y migración en buena parte de los núcleos rurales. La ausencia de oportunidades laborales y la dependencia de San Marcos y Acapulco continúan actuando como factores de expulsión.

En este punto se incorporará la tabla censal por localidad previamente construida, mediante la cual podrán consultarse las variaciones particulares y distinguirse los asentamientos con crecimiento, estabilidad o disminución.

Escenarios demográficos

A partir de las tasas registradas se construyeron tres escenarios. En todos los casos se empleó como población base el total de 8,825 habitantes registrado en 2020 y se aplicó un modelo de crecimiento geométrico:

$$P_t = P_0(1 + r)^t$$

Donde P_t es la población proyectada, P_0 la población inicial, r la tasa media anual y t el número de años transcurridos.

Tabla 23. Escenarios de crecimiento demográfico, 2020–2050

Escenario	Tasa anual	Población 2020	Población 2030	Población 2040	Población 2050	Incremento 2020–2050
Regresivo	–0.19 %	8,825	8,655	8,489	8,326	–499
Inercial	0.00 %	8,825	8,824	8,822	8,821	–4
Crecimiento moderado	0.74 %	8,825	9,498	10,222	11,002	2,177

Fuente: Landscape Planning a partir de tendencias calculadas considerando datos de Censales 1990, 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Escenario regresivo

El escenario regresivo prolonga la tasa de –0.19 % anual registrada entre 2010 y 2020. Bajo este supuesto, la zona perdería aproximadamente 499 habitantes y alcanzaría una población de 8,326 personas en 2050.

Este comportamiento supondría la continuidad de la migración, el envejecimiento, la limitada generación de empleo y la dependencia de San Marcos y Acapulco. Aunque disminuiría la presión demográfica directa, no resolvería los déficits acumulados; además, podría reducir la viabilidad operativa de escuelas, transporte y servicios en localidades pequeñas, profundizando la dispersión y el abandono.

Escenario inercial

El escenario inercial emplea la tasa prácticamente nula observada entre 2000 y 2020. La población permanecería alrededor de los 8,800 habitantes durante todo el horizonte, con una ligera reducción hasta 8,821 personas en 2050.

Este escenario refleja con mayor fidelidad la estabilidad reciente del conjunto territorial. Sin embargo, no incorpora posibles cambios asociados con inversiones turísticas, mejoras de accesibilidad, nuevas fuentes de empleo o retención de población. Tampoco elimina la redistribución interna: algunas localidades podrían crecer mientras otras continuarían perdiendo habitantes.

Escenario de crecimiento moderado

El escenario de crecimiento moderado utiliza la tasa media anual de 0.74 % registrada entre 1990 y 2020. Con esta trayectoria, la población alcanzaría aproximadamente 9,498 habitantes en 2030, 10,222 en 2040 y 11,002 en 2050, lo que representa un incremento acumulado de 2,177 habitantes.

La tasa no supone una expansión demográfica acelerada ni la materialización integral de los proyectos turísticos planteados. Representa un límite razonable para anticipar una mayor retención de población, la generación gradual de empleo y la llegada moderada de nuevos habitantes vinculados con actividades productivas, comerciales y turísticas.

Escenario adoptado para las previsiones

Para el cálculo de requerimientos se adopta el escenario de crecimiento moderado. Aunque la tendencia estrictamente reciente apunta a la estabilidad o a una ligera disminución, utilizar exclusivamente esa trayectoria podría subestimar las necesidades futuras en un territorio sujeto a expectativas de inversión y transformación.

La adopción de este escenario responde a un criterio precautorio de planeación. Permite reservar capacidad suficiente para atender un incremento posible sin asumir las proyecciones de crecimiento masivo formuladas en instrumentos anteriores, cuya materialización no se encuentra respaldada por la evolución censal ni por el desarrollo efectivamente observado.

El escenario moderado no establece una meta de crecimiento ni justifica por sí mismo la ampliación de las áreas urbanizables. Su función es dimensionar una capacidad de atención suficiente para una población de hasta 11,002 habitantes en 2050, privilegiando la ocupación de suelo interior disponible, la consolidación de las localidades y el aprovechamiento de la infraestructura existente.

Requerimientos de vivienda

En 2020 se registraron aproximadamente 2,458 viviendas particulares habitadas y una ocupación promedio de 3.59 habitantes por vivienda. Si este promedio permanece constante, en 2050 se requerirían alrededor de 3,065 viviendas habitadas para alojar a la población proyectada.

Tabla 24. Requerimientos acumulados tendenciales de vivienda

Horizonte	Población proyectada	Incremento respecto de 2020	Viviendas habitadas requeridas	Viviendas adicionales
2020	8,825	—	2,458	—
2030	9,498	673	2,645	187
2040	10,222	1,397	2,847	389
2050	11,002	2,177	3,065	607

Fuente: Landscape Planning a partir de tendencias calculadas considerando datos de Censales 1990, 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Los resultados expresan el requerimiento derivado exclusivamente del crecimiento poblacional. A este componente debe añadirse la atención del rezago cualitativo existente, particularmente las viviendas con piso de tierra, un solo cuarto, materiales vulnerables o localización en zonas inundables.





La existencia de viviendas deshabitadas no significa que todas puedan incorporarse automáticamente a la oferta, debido a sus condiciones físicas, ubicación, situación jurídica o uso temporal. No obstante, su presencia debe considerarse antes de promover la expansión hacia nuevas superficies.

Requerimientos de suelo urbano

La superficie delimitada en los asentamientos analizados asciende a aproximadamente 431.5 hectáreas, de las cuales 252.2 hectáreas corresponden al uso habitacional y comercial y 116.2 hectáreas a terrenos baldíos. La superficie restante comprende equipamientos, calles, terracerías, vialidades pavimentadas y otros usos artificializados.

La relación entre la población de 2020 y la superficie habitacional y comercial equivale a una densidad aproximada de 35 habitantes por hectárea. Si se conserva esta densidad, el incremento de 2,177 habitantes demandaría alrededor de 62.2 hectáreas netas para vivienda y comercio. Al incorporar suelo para vialidades, infraestructura y equipamientos, el requerimiento bruto sería cercano a 77.7 hectáreas.

Tabla 25. Requerimiento acumulado de suelo urbano.

Horizonte	Incremento poblacional	Suelo habitacional y comercial	Suelo urbano bruto estimado
2030	673	19.2 ha	24.0 ha
2040	1,397	39.9 ha	49.9 ha
2050	2,177	62.2 ha	77.7 ha

Fuente: Landscape Planning a partir de tendencias calculadas considerando datos de Censales 1990, 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Estos requerimientos son inferiores a las 116.2 hectáreas de suelo baldío identificadas dentro de las delimitaciones actuales. En términos cuantitativos, el crecimiento moderado podría ser absorbido sin ampliar sustancialmente la huella urbana. Sin embargo, la disponibilidad efectiva debe verificarse considerando propiedad, acceso, aptitud, riesgos, servicios y restricciones ambientales.

El reto principal no es abrir nuevas reservas, sino evitar que el crecimiento continúe dispersándose sobre periferias, caminos rurales, humedales y zonas inundables mientras permanecen predios vacantes dentro de las localidades.

Requerimientos de infraestructura y servicios

Para estimar las demandas básicas se adoptan parámetros preliminares de planeación: 150 litros de agua por habitante al día; una producción requerida de 180 litros por habitante al día, considerando pérdidas y operación; generación de aguas residuales equivalente al 80 % del consumo; y generación de residuos sólidos de 0.70 kilogramos por habitante al día.

Tabla 26. Demandas acumuladas de infraestructura y servicios

Concepto	2020	2030	2040	2050	Incremento 2020–2050
Agua de consumo	1,324 m ³ /día	1,425 m ³ /día	1,533 m ³ /día	1,650 m ³ /día	327 m ³ /día
Producción requerida de agua	1,589 m ³ /día	1,710 m ³ /día	1,840 m ³ /día	1,980 m ³ /día	392 m ³ /día
Aguas residuales	1,059 m ³ /día	1,140 m ³ /día	1,227 m ³ /día	1,320 m ³ /día	261 m ³ /día
Residuos sólidos	6.18 t/día	6.65 t/día	7.16 t/día	7.70 t/día	1.52 t/día
Nuevas conexiones domiciliarias	—	187	389	607	607

Fuente: Landscape Planning a partir de tendencias calculadas considerando datos de Censales 1990, 2000, 2010 y 2020, INEGI, 2021.

Las cifras muestran que el incremento demográfico es manejable en términos cuantitativos. No obstante, el problema principal es el déficit de origen: las localidades carecen de drenaje sanitario, el abastecimiento de agua depende de pozos y sistemas locales irregulares, la recolección de residuos es incompleta y la electricidad presenta deficiencias en las periferias.

Por tanto, las previsiones no deben limitarse a atender las 607 viviendas adicionales. Será necesario incorporar soluciones para las viviendas existentes y adaptar los sistemas a la dispersión territorial, la disponibilidad hídrica, la cercanía entre pozos y fosas sépticas y la exposición a inundaciones.

Las cifras no incluyen la demanda estacional de visitantes, restaurantes ni alojamientos turísticos. Esta deberá calcularse separadamente cuando exista certeza sobre la capacidad, temporalidad y localización de los proyectos.

Requerimientos de equipamiento

La revisión del estudio de CEURA confirma que el incremento poblacional por sí mismo no generaría una demanda suficiente para justificar grandes equipamientos regionales dentro de la zona. El problema predominante es la distribución desigual, el estado físico, la capacidad operativa y la accesibilidad del equipamiento existente.

El inventario actualizado registra una presencia amplia de planteles de educación básica, cuatro unidades de salud de primer nivel, espacios deportivos, dos panteones, un mercado en Monte Alto y establecimientos DICONSA y LICONSA. Esta información actualiza algunas de las carencias señaladas por CEURA, particularmente en comercio y abasto.

Manteniendo la estructura por edades de 2020, el incremento previsto para 2050 comprendería aproximadamente:

- 648 personas de 0 a 14 años.
- 1,301 personas de 15 a 64 años.
- 223 personas de 65 años y más.

Esta composición no exige reproducir un equipamiento completo en cada localidad, sino fortalecer una red escalonada de atención. Los requerimientos previsibles son los siguientes:





Educación. La infraestructura de preescolar y primaria presenta capacidad suficiente en términos generales, aunque requiere mantenimiento, rehabilitación y adaptación frente a fenómenos hidrometeorológicos. La presión futura se concentrará en secundaria y educación media superior, así como en el transporte de estudiantes desde localidades pequeñas.

Salud. El crecimiento moderado no justificaría un hospital dentro de la zona, pero sí el fortalecimiento operativo de los centros de salud existentes, la cobertura de localidades sin atención y la capacidad de traslado hacia San Marcos. El aumento de población adulta mayor incrementará la demanda de atención continua, medicamentos y prevención.

Comercio y abasto. La prioridad será consolidar el mercado de Monte Alto y la red de establecimientos DICONSA y LICONSA, además de habilitar espacios periódicos para tianguis y comercialización de productos agrícolas y pesqueros. La demanda debe organizarse en los principales núcleos de servicio y no mediante instalaciones aisladas de baja utilización.

Deporte, cultura y convivencia. Las canchas y arcotelescos existentes funcionan como los principales espacios comunitarios. La necesidad se concentra en su rehabilitación, seguridad estructural y complementariedad con áreas infantiles, espacios de reunión y actividades culturales.

Administración y servicios comunitarios. Las casas ejidales, comisarías y espacios techados continuarán operando como puntos de organización territorial. Su fortalecimiento resulta importante para la gestión comunitaria, la prevención de riesgos y la participación en los procesos de transformación turística.

En consecuencia, los cálculos de CEURA sobre equipamientos futuros deben tomarse como referencia funcional, pero no trasladarse directamente, ya que fueron construidos sobre expectativas de población y desarrollo sustancialmente superiores a las tendencias observadas. La programación deberá partir del inventario actualizado, la población efectivamente atendida, los tiempos de traslado y la capacidad real de operación.

Evolución territorial y ambiental tendencial

El crecimiento demográfico moderado no implica necesariamente una presión territorial reducida. La transformación del suelo puede avanzar con mayor rapidez que la población debido a la dispersión de viviendas, la subdivisión de predios, la adquisición de tierras y la preparación de proyectos turísticos.

De mantenerse las tendencias actuales, la superficie agrícola podría disminuir gradualmente por el abandono productivo, la expansión periférica y el cambio de uso asociado con expectativas inmobiliarias. Este proceso afectaría los medios de vida rurales, incrementaría la dependencia alimentaria y favorecería la pérdida de conocimientos y prácticas agroproductivas.

Los efectos del cambio climático podrían intensificar la exposición a huracanes, lluvias extremas, inundaciones, erosión y alteraciones en la dinámica costera y lagunar. La recurrencia de desastres afectaría viviendas, caminos, equipamientos y actividades productivas, generando interrupciones de movilidad, mayores costos de recuperación y nuevas presiones migratorias.

La ocupación de humedales, márgenes lagunares, cauces y dunas, junto con la contaminación por aguas residuales y residuos sólidos, provocaría una pérdida progresiva de ecosistemas y servicios ambientales. El deterioro de manglares, humedales y vegetación costera reduciría la capacidad natural de amortiguamiento y aumentaría la vulnerabilidad de las comunidades.

Al mismo tiempo, la expectativa de desarrollo turístico puede incrementar la compra y concentración de tierras antes de que los proyectos se materialicen. Sin una regulación efectiva, este proceso podría restringir accesos a playas, laguna y espacios de aprovechamiento tradicional, elevar el valor del suelo y excluir a las comunidades de las decisiones y beneficios económicos.

Síntesis del escenario tendencial

El escenario tendencial describe un territorio con crecimiento demográfico moderado y demandas cuantitativas manejables, pero sujeto a transformaciones territoriales potencialmente más intensas que su incremento poblacional. La población podría alcanzar aproximadamente 11,002 habitantes en 2050 y requerir alrededor de 607 viviendas adicionales y 77.7 hectáreas brutas de suelo urbano, demanda que podría absorberse dentro de las localidades actuales si se aprovecha adecuadamente el suelo vacante.

La principal presión no provendrá exclusivamente del crecimiento de la población residente, sino de la combinación entre dispersión urbana, rezagos acumulados, cambio climático, deterioro ambiental y valorización turística. Sin modificaciones en la conducción territorial, podrían coexistir suelo urbanizado subutilizado, nuevas ocupaciones periféricas, pérdida de superficies agrícolas, mayor exposición a desastres y concentración de la propiedad costera.

En este escenario, el turismo podría desarrollarse como una actividad desconectada de las economías locales, mientras las comunidades continuarían dependiendo de San Marcos y Acapulco para acceder a empleo, servicios y mercados. Los beneficios serían captados principalmente por actores externos y los costos ambientales, sociales y de infraestructura permanecerían en el territorio.

Por ello, el escenario tendencial constituye una referencia para identificar las consecuencias de la inacción y dimensionar anticipadamente las necesidades. Su utilidad no radica en asumir que esta trayectoria debe cumplirse, sino en establecer el punto de partida para construir un escenario deseable que revierta la dispersión, reduzca la vulnerabilidad, conserve los ecosistemas y asegure que la transición turística fortalezca a las comunidades locales.





Escenario contextual / Replanteamiento contexto de consolidación del desarrollo turístico

La formulación de instrumentos de planeación territorial exige reconocer que el comportamiento futuro del territorio no depende únicamente de la evolución histórica de sus variables demográficas, económicas o urbanas. En determinadas circunstancias, la presencia de factores externos o de procesos emergentes puede modificar significativamente las tendencias observadas, generando escenarios de crecimiento distintos a los que podrían preverse mediante la simple extrapolación de los patrones históricos.

La Zona Turística de San Marcos constituye precisamente uno de estos casos. Si bien el diagnóstico territorial evidencia un crecimiento urbano relativamente moderado, acompañado de una estructura económica basada principalmente en actividades agropecuarias, pesqueras y de servicios locales, durante los últimos años se ha configurado un nuevo contexto caracterizado por la presencia de importantes inversiones privadas vinculadas al desarrollo turístico e inmobiliario del litoral.

La adquisición de amplias reservas territoriales y el desarrollo de diversos proyectos turísticos, hoteleros, residenciales, comerciales y recreativos representan un cambio estructural en las condiciones de desarrollo del territorio. Independientemente del ritmo con el que dichos proyectos puedan consolidarse, su sola presencia modifica las expectativas de crecimiento, incrementa el valor estratégico del suelo, genera nuevas dinámicas económicas y plantea requerimientos de infraestructura y servicios que trascienden las necesidades de la población actualmente asentada en la zona.

Bajo estas condiciones, el escenario tendencial desarrollado en el diagnóstico resulta insuficiente para anticipar las implicaciones territoriales del proceso de transformación que podría experimentar la zona durante las próximas décadas. En consecuencia, el presente Programa incorpora un **escenario contextual de transformación territorial**, cuyo propósito consiste en estimar el orden de magnitud del crecimiento potencial derivado de la consolidación progresiva de los proyectos identificados y, principalmente, dimensionar las demandas urbanas, ambientales, sociales y económicas que dicho crecimiento generaría hacia el horizonte 2050.

Este escenario no constituye una propuesta normativa ni representa la autorización automática para desarrollar la totalidad de las superficies consideradas. Tampoco debe interpretarse como una proyección exacta del comportamiento futuro del territorio. Se trata de un ejercicio prospectivo que permite visualizar las condiciones bajo las cuales podría evolucionar la Zona Turística de San Marcos si continúan las tendencias actuales de inversión y se consolidan, de manera gradual, los procesos de urbanización y desarrollo turístico previstos para la región.

Su principal aportación consiste en trasladar la discusión del crecimiento desde una visión basada exclusivamente en superficies urbanizables hacia un análisis centrado en las necesidades reales que dicho crecimiento implicará para el territorio. En este sentido, el escenario no busca responder únicamente cuánto podría crecer la zona, sino qué requerirá para funcionar de manera adecuada: cuánta población podría albergar, cuántos empleos podría generar, qué volumen de infraestructura demandará, cuánta vivienda permanente será necesaria, cuáles serán las necesidades de equipamiento, espacio

público, movilidad y servicios urbanos, y cuáles podrían ser las principales presiones sobre los recursos naturales.

La construcción de este escenario permite, además, establecer una relación directa entre el diagnóstico y las etapas posteriores del Programa. Los resultados obtenidos constituyen el fundamento técnico para la definición de la Visión 2050, la Imagen Objetivo, el Modelo de Ordenamiento Territorial y las estrategias de desarrollo, asegurando que las decisiones de planeación respondan no solamente a la situación actual del territorio, sino también a las condiciones que razonablemente podrían presentarse durante su proceso de consolidación.

En este sentido, el escenario contextual debe entenderse como una herramienta para la anticipación de necesidades y no como una predicción del futuro. Su valor radica en proporcionar una base cuantitativa que permita orientar las decisiones públicas, coordinar las inversiones, programar la infraestructura y establecer criterios de crecimiento compatibles con la capacidad ambiental y territorial de la zona.

Un territorio en transición: del litoral rural al sistema turístico regional

La Zona Turística de San Marcos se encuentra inmersa en un proceso de transformación que trasciende la dinámica tradicional de crecimiento observada en las últimas décadas. Mientras históricamente la ocupación del territorio respondió principalmente a la evolución de las localidades existentes y al desarrollo de actividades agropecuarias, pesqueras y de servicios de carácter local, las condiciones actuales muestran la conformación de un nuevo escenario regional impulsado por el turismo y la inversión inmobiliaria.

Diversos factores explican este cambio. La posición estratégica del litoral dentro del corredor turístico del Pacífico mexicano, la proximidad con la Zona Metropolitana de Acapulco, la creciente accesibilidad derivada de la infraestructura carretera, la disponibilidad de extensas superficies con potencial de desarrollo y la calidad ambiental y paisajística de sus playas, lagunas y ecosistemas costeros han convertido al territorio en un espacio de alto interés para la inversión turística de largo plazo.

Como resultado, distintos grupos de inversión han integrado importantes reservas territoriales y han promovido propuestas para el desarrollo de hoteles, complejos turísticos, condominios, villas, centros comerciales, equipamientos recreativos, marinas, espacios públicos y servicios especializados. Aunque cada proyecto responde a estrategias empresariales particulares y presenta diferentes horizontes de ejecución, en conjunto configuran una nueva lógica de ocupación del territorio que modifica sustancialmente las perspectivas de crecimiento de la región.

Este fenómeno no puede analizarse únicamente desde la perspectiva de cada desarrollo individual. La principal característica del contexto actual radica precisamente en la acumulación de inversiones dentro de un mismo ámbito territorial. La interacción entre múltiples proyectos genera efectos sinérgicos capaces de transformar la estructura funcional del territorio, incrementando la demanda de infraestructura, servicios, vivienda, equipamiento y movilidad mucho más allá de los límites físicos de cada desarrollo.

En este sentido, el crecimiento turístico deja de representar únicamente una expansión de la oferta de hospedaje para convertirse en un proceso de construcción de ciudad. Cada nuevo hotel demanda trabajadores; los trabajadores requieren vivienda permanente; la





nueva población genera necesidades de educación, salud, comercio, espacios públicos y servicios urbanos; el incremento de habitantes y visitantes exige nuevas redes de agua potable, drenaje, saneamiento, energía y transporte; mientras que la concentración de actividades económicas impulsa la aparición de nuevas centralidades urbanas y modifica la organización territorial de las localidades existentes.

Esta relación constituye uno de los elementos centrales del escenario contextual. El turismo no debe entenderse como un sector aislado, sino como el principal detonador de un proceso integral de transformación territorial, capaz de modificar simultáneamente las dimensiones urbana, económica, social y ambiental del municipio.

Bajo esta perspectiva, la Zona Turística de San Marcos posee el potencial de consolidarse como un nuevo sistema urbano-turístico de carácter regional, articulado funcionalmente con Acapulco y con el resto de la Costa Chica. Su desarrollo no dependerá exclusivamente de la construcción de infraestructura hotelera, sino de la capacidad para integrar de manera equilibrada las actividades turísticas con las localidades existentes, garantizar condiciones adecuadas para la población residente y preservar los recursos naturales que constituyen el principal soporte de su competitividad.

Esta transición representa una oportunidad estratégica para diversificar la economía municipal, generar nuevas fuentes de empleo y mejorar las condiciones de bienestar de la población. Sin embargo, también plantea retos significativos asociados con la disponibilidad de agua, la capacidad de saneamiento, la gestión de residuos, la movilidad, la conservación de los ecosistemas costeros, la provisión de vivienda para trabajadores y la necesidad de evitar procesos de crecimiento urbano disperso o desarticulado.

Por ello, la planeación territorial adquiere un papel determinante. El desafío no consiste únicamente en facilitar el desarrollo de nuevas inversiones, sino en asegurar que éstas contribuyan a conformar un territorio funcional, competitivo y ambientalmente sostenible. La capacidad para anticipar dichas necesidades constituye precisamente la razón de ser del escenario contextual desarrollado en este Programa.

A partir de este contexto, resulta necesario cuantificar la magnitud potencial de la transformación territorial y estimar las principales demandas urbanas, económicas, ambientales y sociales que podrían derivarse de la consolidación gradual de los proyectos identificados. El siguiente apartado presenta el escenario prospectivo de crecimiento al horizonte 2050 y sintetiza los principales indicadores que servirán de base para la construcción de la estrategia territorial del Programa Parcial.

Escenario prospectivo de crecimiento

El escenario contextual desarrollado para la Zona Turística de San Marcos permite estimar la magnitud de las transformaciones que podrían producirse al horizonte 2050 como resultado de la consolidación gradual de los proyectos turísticos, inmobiliarios y urbanos actualmente identificados dentro del área de estudio. Más que representar un objetivo de crecimiento, este ejercicio busca dimensionar las necesidades territoriales que deberán ser atendidas para garantizar un desarrollo ordenado, competitivo y ambientalmente sostenible.

Los resultados obtenidos muestran que la transformación esperada trasciende ampliamente la incorporación de nueva infraestructura hotelera. La consolidación de las inversiones previstas tendría efectos directos sobre la estructura urbana, la dinámica

poblacional, el mercado laboral, la provisión de vivienda, la demanda de infraestructura, la movilidad y el funcionamiento de los ecosistemas costeros. En consecuencia, el crecimiento futuro deberá entenderse como un proceso integral de construcción territorial y no únicamente como la suma de proyectos turísticos independientes.

Transformación territorial

El análisis de las superficies vinculadas con proyectos turísticos, reservas de crecimiento, desarrollos habitacionales y áreas de servicios identifica aproximadamente **5,707 hectáreas** con potencial de transformación dentro del horizonte de planeación.

Sin embargo, esta superficie no representa un proceso de urbanización continua ni implica que la totalidad del territorio será ocupada por edificaciones. Una parte importante permanecerá destinada a vialidades, infraestructura, espacios públicos, áreas de conservación, restricciones ambientales, superficies libres y etapas posteriores de desarrollo.

Considerando un proceso gradual de consolidación, se estima que alrededor de **1,537 hectáreas** experimentarían una transformación efectiva hacia el año 2050, manteniendo una proporción significativa del territorio bajo funciones ambientales, paisajísticas o de baja ocupación.

Este resultado confirma que el principal reto del Programa no consiste únicamente en controlar la expansión física de la urbanización, sino en garantizar que las áreas efectivamente transformadas cuenten con la infraestructura, los servicios y la estructura urbana necesarios para funcionar de manera eficiente.

Consolidación de la oferta turística

El turismo constituye el principal motor del escenario contextual. La consolidación de los proyectos identificados permitiría incorporar aproximadamente **6,500 cuartos hoteleros**, cifra que representa una capacidad de alojamiento considerablemente superior a la actualmente existente en el municipio.

A esta oferta hotelera se suma el desarrollo estimado de **17,900 viviendas turísticas**, integradas principalmente por condominios, villas, segundas residencias y desarrollos residenciales destinados al mercado turístico nacional e internacional.

La combinación de ambas modalidades de alojamiento configura una capacidad instalada capaz de atender una población flotante cercana a **22,200 visitantes** en condiciones promedio de operación y superior a **70,000 personas** durante los periodos de mayor demanda turística.

Esta condición introduce una característica particular en el funcionamiento del territorio. Mientras la población residente mantiene un comportamiento relativamente estable, la población flotante presenta fuertes variaciones estacionales, obligando a dimensionar la infraestructura urbana con base en las condiciones de máxima ocupación y no únicamente en la demanda promedio anual.

En consecuencia, los sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento, recolección de residuos, movilidad, seguridad y protección civil deberán diseñarse considerando estas fluctuaciones, privilegiando soluciones modulares y escalables que





permitan responder de manera eficiente tanto a los periodos ordinarios como a las temporadas de mayor afluencia.

Configuración demográfica

Uno de los resultados más relevantes del escenario es el crecimiento de la población permanente asociado al desarrollo turístico. La demanda de vivienda derivada de las nuevas actividades económicas permitiría incorporar aproximadamente **37,400 viviendas permanentes**, suficientes para alojar alrededor de **130,900 nuevos habitantes**.

Esta cifra no considera la población actualmente residente en el municipio, por lo que representa únicamente la población adicional inducida por el proceso de transformación territorial previsto.

A diferencia de la vivienda turística, la vivienda permanente se concentrará principalmente en las localidades existentes, en nuevas áreas de crecimiento urbano y en zonas habitacionales destinadas a trabajadores y prestadores de servicios. Ello implica que la consolidación del destino turístico dependerá en gran medida de la capacidad para fortalecer la estructura urbana de San Marcos y de los poblados costeros, evitando procesos de dispersión o crecimiento irregular.

Al incorporar simultáneamente la población residente, la población flotante y los trabajadores temporales, la **población concurrente** podría alcanzar aproximadamente **171 mil personas** durante un día promedio de operación y superar las **219 mil personas** en temporada alta.

Estas magnitudes permiten dimensionar con mayor claridad el cambio de escala que enfrentará el territorio. En términos funcionales, la Zona Turística de San Marcos podría comportarse como una ciudad media durante los periodos de mayor actividad turística, condición que obliga a replantear completamente las necesidades de infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

Transformación económica y generación de empleo

La consolidación del desarrollo turístico representa igualmente una oportunidad para diversificar la estructura económica municipal y fortalecer la generación de empleo.

Se estima la creación de aproximadamente **45,300 empleos directos**, asociados principalmente a actividades hoteleras, restauranteras, comerciales, recreativas, inmobiliarias, de mantenimiento y servicios especializados.

A éstos se sumarían alrededor de **22,700 empleos indirectos e inducidos**, derivados de las cadenas de suministro, transporte, construcción, comercio regional y demás actividades complementarias, alcanzando un total cercano a **68,000 empleos**.

La importancia de este resultado radica en que la mayor parte de los empleos no se originará exclusivamente dentro de los hoteles. El funcionamiento del destino requerirá una amplia red de servicios urbanos, comercios, actividades logísticas, mantenimiento, equipamientos, proveedores y servicios públicos que conformarán una economía mucho más diversificada que la actualmente existente.

Al mismo tiempo, esta dinámica generará una demanda estimada de aproximadamente **18,100 viviendas para trabajadores**, lo que confirma que el desarrollo turístico deberá

acompañarse de políticas específicas de vivienda permanente, evitando que el mercado inmobiliario se concentre exclusivamente en productos de segunda residencia o vivienda vacacional.

Garantizar una oferta suficiente de vivienda accesible para la población trabajadora constituye uno de los principales factores para prevenir procesos de expansión irregular, largos desplazamientos cotidianos y segregación socioespacial.

Tabla 27. Síntesis del escenario contextual al horizonte 2050

Componente	Indicador	Resultado estimado
Transformación territorial	Superficie bruta vinculada con crecimiento	5,707 ha
	Superficie efectiva de transformación	1,537 ha
Oferta turística	Cuartos hoteleros	6,500
	Viviendas turísticas	17,900
Desarrollo urbano	Viviendas permanentes	37,400
	Nuevos habitantes permanentes	130,900
Dinámica poblacional	Población flotante promedio	22,200 personas
	Población flotante en temporada alta	70,300 personas
	Población concurrente promedio	171,200 personas
	Población concurrente en temporada alta	219,400 personas
Actividad económica	Empleos directos	45,300
	Empleos indirectos e inducidos	22,700
	Empleo total asociado	68,000
	Viviendas laborales requeridas	18,100

Fuente: Landscape Planning S.C.

Los resultados anteriores muestran que la Zona Turística de San Marcos dejaría de funcionar como un conjunto de desarrollos aislados para convertirse en un sistema urbano-turístico de escala regional, donde el turismo actúa como detonador de nuevas dinámicas demográficas, económicas y territoriales. Esta condición constituye el principal fundamento para dimensionar las necesidades futuras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que se desarrollan en el siguiente apartado.

Implicaciones territoriales

La transformación territorial proyectada no solamente implica la incorporación de nuevos desarrollos turísticos y habitacionales; supone también la construcción de un sistema urbano capaz de sostener las actividades económicas, sociales y ambientales derivadas de una población concurrente que, durante los periodos de mayor ocupación, podría superar las **219 mil personas**. Bajo estas condiciones, el principal desafío deja de ser la disponibilidad de suelo para el desarrollo y pasa a ser la capacidad del territorio para proporcionar infraestructura, equipamiento y servicios públicos suficientes.

La experiencia de otros destinos turísticos nacionales demuestra que la competitividad de largo plazo depende, en gran medida, de la existencia de sistemas urbanos eficientes. La insuficiencia en el abastecimiento de agua potable, el tratamiento de aguas residuales, la gestión de residuos, la movilidad, el equipamiento y los espacios públicos genera impactos que afectan tanto la calidad de vida de la población residente como la experiencia turística, reduciendo la capacidad de los destinos para mantener un crecimiento sostenido.





Por ello, el presente escenario incorpora una estimación preliminar de las principales demandas urbanas que podrían derivarse de la consolidación gradual del desarrollo turístico hacia el año 2050.

Infraestructura hidráulica y saneamiento

Uno de los componentes más sensibles para la consolidación del escenario corresponde al abastecimiento de agua potable. Considerando la población residente, la ocupación hotelera y la demanda generada por la vivienda turística, se estima un requerimiento aproximado de **455 litros por segundo** bajo condiciones promedio de operación y de hasta **611 litros por segundo** durante los periodos de mayor afluencia turística.

Estas cifras evidencian que el crecimiento futuro no podrá sustentarse únicamente en la ampliación de las redes existentes, sino que requerirá una estrategia integral para el aprovechamiento de nuevas fuentes de abastecimiento, el incremento de la capacidad de conducción y almacenamiento, la reducción de pérdidas físicas en la red, el uso eficiente del recurso y la incorporación de tecnologías que permitan disminuir el consumo en instalaciones turísticas y habitacionales.

De manera complementaria, el incremento en la demanda de agua potable se traducirá en una mayor generación de aguas residuales. Bajo el escenario planteado, la capacidad instalada para el tratamiento deberá aproximarse a **450 litros por segundo**, permitiendo garantizar el adecuado saneamiento de las descargas urbanas y turísticas antes de su incorporación a los cuerpos receptores.

La disponibilidad de infraestructura de tratamiento representa uno de los factores más importantes para preservar la calidad ambiental de playas, lagunas, humedales y ecosistemas costeros, cuya conservación constituye el principal activo natural del destino turístico.

Gestión integral de residuos sólidos

El crecimiento poblacional y el incremento de visitantes producirán igualmente un aumento significativo en la generación de residuos sólidos urbanos.

Las estimaciones realizadas indican una producción cercana a **150 toneladas diarias** durante condiciones promedio de operación y superior a **208 toneladas diarias** durante las temporadas de máxima ocupación turística.

Este comportamiento confirma la necesidad de evolucionar desde un esquema convencional de recolección hacia un sistema integral de gestión de residuos que considere infraestructura suficiente para almacenamiento temporal, estaciones de transferencia, rutas eficientes de recolección, valorización de materiales reciclables, aprovechamiento de residuos orgánicos y disposición final ambientalmente adecuada.

La gestión eficiente de residuos adquiere especial importancia en destinos turísticos costeros, donde la acumulación de desechos genera impactos directos sobre playas, cuerpos de agua, paisaje e imagen urbana, afectando simultáneamente la calidad ambiental y la competitividad del destino.

Equipamiento urbano y espacio público

La consolidación del escenario de crecimiento implica igualmente la necesidad de ampliar de manera importante la infraestructura social y los espacios destinados al uso colectivo.

Con base en la población concurrente estimada, se identifica un requerimiento preliminar de aproximadamente **74.3 hectáreas de suelo para equipamiento urbano**, destinadas a instalaciones educativas, servicios de salud, seguridad pública, protección civil, administración, cultura, deporte y demás servicios requeridos para atender tanto a la población residente como a los visitantes.

De manera complementaria, será necesario incorporar alrededor de **92.6 hectáreas de espacio público**, incluyendo parques urbanos, plazas, jardines, corredores peatonales, malecones, áreas recreativas y espacios abiertos que fortalezcan la integración social y mejoren la calidad urbana del destino.

Más allá del cumplimiento de estándares de dotación, el espacio público deberá concebirse como un componente estructurador del modelo territorial, articulando las nuevas áreas de desarrollo con las localidades existentes, facilitando la movilidad peatonal y fortaleciendo la relación entre la ciudad y el paisaje costero.

En este sentido, el crecimiento turístico representa una oportunidad para construir una red continua de espacios públicos que preserve el acceso colectivo al litoral, fortalezca la identidad urbana y contribuya a incrementar la resiliencia ambiental mediante la incorporación de infraestructura verde.

Comercio, servicios y actividad económica

El incremento de la población residente y de la afluencia turística generará una demanda creciente de comercio y servicios especializados.

Las estimaciones realizadas permiten identificar una necesidad preliminar cercana a **249 mil metros cuadrados** destinados a establecimientos comerciales y de servicios, incluyendo actividades de abastecimiento cotidiano, restaurantes, servicios turísticos, oficinas, centros de negocios, equipamientos recreativos y actividades complementarias.

La adecuada distribución territorial de estos servicios será fundamental para evitar procesos de concentración excesiva, reducir desplazamientos innecesarios y favorecer la consolidación de centralidades urbanas que permitan equilibrar el funcionamiento del territorio.

En este contexto, el desarrollo económico asociado al turismo deberá trascender la simple oferta hotelera para incorporar una estructura urbana diversificada capaz de fortalecer la economía local, ampliar las oportunidades de empleo y mejorar la integración entre las actividades turísticas y las comunidades existentes.

Movilidad y funcionamiento territorial

La movilidad constituye uno de los principales retos derivados del escenario contextual.

La combinación de población residente, trabajadores, visitantes y actividades económicas podría generar aproximadamente **407,900 viajes-persona diarios** en condiciones promedio y superar los **504,200 viajes diarios** durante las temporadas de mayor ocupación.





Estas magnitudes modifican completamente la escala funcional de la red vial actualmente existente y evidencian la necesidad de construir un sistema integral de movilidad que combine infraestructura carretera, vialidades urbanas, transporte público eficiente, movilidad activa y conectividad turística.

La planeación de la movilidad no deberá orientarse únicamente a incrementar la capacidad vehicular, sino a reducir tiempos de desplazamiento, mejorar la accesibilidad entre los distintos desarrollos, fortalecer la conexión con las localidades existentes y privilegiar modos de transporte sostenibles que reduzcan la presión sobre la infraestructura y las emisiones asociadas. Asimismo, el diseño de corredores verdes, ciclovías, andadores costeros y espacios públicos conectados contribuirá a mejorar la experiencia turística y fortalecer la integración territorial del destino.

Implicaciones territoriales

El escenario contextual desarrollado evidencia que la Zona Turística de San Marcos se encuentra ante la posibilidad de experimentar una transformación territorial de una magnitud sin precedentes para el municipio. La consolidación gradual de las inversiones identificadas no sólo incrementará la oferta turística del litoral, sino que modificará profundamente la organización espacial, la dinámica económica, la estructura urbana y la relación entre los asentamientos humanos y los recursos naturales.

Este proceso representa una oportunidad para diversificar la economía regional y fortalecer la competitividad turística del municipio; sin embargo, también implica la necesidad de anticipar las condiciones que permitan conducir el crecimiento de manera ordenada y sostenible. La experiencia de otros destinos turísticos del país demuestra que la ausencia de planeación integral suele traducirse en déficits de infraestructura, expansión urbana descontrolada, deterioro ambiental, segregación social y pérdida de competitividad del destino. Bajo esta perspectiva, las principales implicaciones territoriales del escenario pueden agruparse en cinco grandes dimensiones.

Los resultados obtenidos confirman que la consolidación de la Zona Turística de San Marcos no dependerá exclusivamente de la ejecución de proyectos inmobiliarios o turísticos, sino de la capacidad para construir una estructura urbana integral que soporte el crecimiento proyectado. En consecuencia, la programación de infraestructura, equipamiento, espacio público y movilidad deberá anticiparse al desarrollo inmobiliario, evitando que las inversiones rebasen la capacidad de los sistemas urbanos y ambientales existentes.

Tabla 28. Principales demandas urbanas derivadas del escenario contextual al horizonte 2050.

Componente	Indicador	Resultado estimado
Infraestructura hidráulica	Producción media de agua potable	455 L/s
	Producción máxima de agua potable	611 L/s
	Capacidad recomendada de tratamiento	450 L/s
Residuos sólidos	Operación promedio	150 ton/día
	Temporada alta	208 ton/día
Espacio público	Superficie mínima requerida	92.6 ha
Equipamiento urbano	Reserva preliminar de suelo	74.3 ha
Actividad económica	Comercio y servicios	249,000 m ²
Movilidad	Viajes-persona diarios promedio	407,900
	Viajes-persona diarios en temporada alta	504,200

Fuente: Landscape Planning S.C.



La inversión turística actúa como detonador de un proceso integral de construcción territorial, que exige una planeación anticipada para garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible.

Indicadores clave del escenario contextual al horizonte 2050									
Superficie de transformación 1,537 ha efectivas	Cuartos hoteleros 6,500	Viviendas turísticas 17,900	Nuevos habitantes permanentes 130,900	Empleo total asociado 68,000	Agua potable (máxima) 611 L/s	Residuos sólidos (temporada alta) 208 ton/día	Espacio público 92.6 ha	Comercio y servicios 249,000 m²	Viajes diarios (temporada alta) 504,200

Figura 18. Implicaciones del Escenario contextual.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Consolidación de una nueva estructura urbano-turística

El escenario proyectado permite anticipar la transición de un territorio caracterizado por localidades rurales dispersas hacia un sistema urbano con una fuerte especialización turística y una creciente integración regional.

La incorporación de nuevos desarrollos turísticos y habitacionales modificará progresivamente la estructura de ocupación del suelo, propiciando la formación de nuevas centralidades, corredores de servicios y áreas de expansión urbana vinculadas a la actividad turística.

En consecuencia, el Programa Parcial deberá promover un modelo territorial que favorezca la continuidad urbana, la conectividad entre los nuevos desarrollos y las localidades existentes, así como una adecuada distribución de equipamientos, servicios y espacios públicos, evitando procesos de fragmentación física y funcional.

La construcción de una estructura urbana integrada permitirá reducir costos de infraestructura, mejorar la eficiencia de los servicios públicos y fortalecer la cohesión territorial del municipio.

Infraestructura como elemento estructurador del desarrollo

Los resultados obtenidos muestran que la viabilidad del crecimiento proyectado dependerá, en gran medida, de la capacidad para ampliar y modernizar la infraestructura básica del territorio.





La demanda estimada de agua potable, saneamiento, energía, telecomunicaciones y manejo integral de residuos supera ampliamente las necesidades actuales de la zona, por lo que el desarrollo de nuevos proyectos deberá vincularse con una programación gradual de infraestructura que garantice la suficiencia de los servicios antes de la ocupación efectiva del suelo.

Bajo este enfoque, la infraestructura deja de entenderse como una consecuencia del crecimiento para convertirse en un elemento estructurador del mismo. La disponibilidad anticipada de redes hidráulicas, plantas de tratamiento, sistemas de drenaje pluvial, infraestructura energética y vialidades primarias permitirá orientar el desarrollo hacia las áreas con mayor capacidad de soporte y reducir significativamente los costos derivados de procesos de urbanización dispersa.

Asimismo, la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza, sistemas de reutilización de agua tratada, captación pluvial, infraestructura verde y tecnologías de eficiencia energética permitirá incrementar la resiliencia del territorio frente a los efectos del cambio climático.

Vivienda, bienestar social y equilibrio urbano

Uno de los principales efectos del desarrollo turístico será el crecimiento sostenido de la población permanente asociada a la generación de empleo.

Esta condición obliga a reconocer que el éxito del destino no dependerá exclusivamente de la calidad de la infraestructura hotelera, sino también de las condiciones de vida de la población que hará posible su funcionamiento cotidiano.

La disponibilidad de vivienda suficiente, asequible y adecuadamente localizada constituye uno de los principales retos identificados por el escenario contextual. La ausencia de políticas específicas para atender esta demanda podría propiciar la expansión de asentamientos irregulares, el incremento en los tiempos de traslado, la ocupación de áreas ambientalmente vulnerables y el aumento de desigualdades territoriales.

Por ello, el Programa deberá impulsar una estrategia integral de vivienda que contemple reservas territoriales suficientes, mezcla de usos del suelo, proximidad entre vivienda y empleo, acceso a equipamientos urbanos y una adecuada cobertura de transporte público, favoreciendo la construcción de comunidades integradas y reduciendo los procesos de segregación socioespacial.

Conservación ambiental como condición para el desarrollo

El principal activo de la Zona Turística de San Marcos continúa siendo su patrimonio natural.

Las playas, humedales, lagunas costeras, esteros, manglares, cuerpos de agua, dunas y paisajes naturales constituyen el fundamento sobre el cual descansa la competitividad turística del territorio y, al mismo tiempo, proporcionan servicios ambientales indispensables para la regulación hidrológica, la conservación de la biodiversidad y la protección frente a fenómenos hidrometeorológicos.

En este contexto, el escenario proyectado confirma que el crecimiento urbano y turístico únicamente será viable si mantiene un equilibrio permanente con la capacidad ambiental del territorio.

La planeación deberá garantizar la conservación de corredores ecológicos, la protección de zonas inundables, la preservación de cuerpos de agua, la recuperación de ecosistemas degradados y el mantenimiento del acceso público al litoral, incorporando criterios de infraestructura verde y adaptación basada en ecosistemas como parte de la estructura territorial del Programa.

De esta manera, la conservación ambiental deja de constituir una restricción al desarrollo para convertirse en uno de los principales factores que aseguran su permanencia en el largo plazo.

Gobernanza y gestión del crecimiento

La magnitud de la transformación prevista supera ampliamente las capacidades tradicionales de gestión urbana.

La coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, el sector privado, las comunidades locales y la sociedad civil será un elemento indispensable para garantizar que el crecimiento territorial responda a una visión compartida y no únicamente a decisiones individuales de ocupación del suelo.

En este sentido, el Programa Parcial deberá consolidarse como el principal instrumento de coordinación territorial, estableciendo criterios claros para la programación de infraestructura, la protección ambiental, la localización del crecimiento urbano, la generación de vivienda, la movilidad y el desarrollo económico.

De igual manera, será necesario fortalecer los mecanismos de seguimiento, evaluación y actualización del Programa, incorporando indicadores que permitan monitorear la evolución de las principales variables territoriales y ajustar oportunamente las estrategias conforme avance la consolidación del destino turístico.

La gestión adaptativa del territorio permitirá responder de manera oportuna a las condiciones cambiantes del desarrollo, reduciendo riesgos y fortaleciendo la capacidad institucional para conducir un proceso de transformación de largo plazo.

Síntesis

El escenario contextual demuestra que la Zona Turística de San Marcos posee condiciones excepcionales para consolidarse como un nuevo polo turístico del Pacífico mexicano. Sin embargo, también confirma que la magnitud de la transformación proyectada rebasa ampliamente la lógica tradicional de crecimiento municipal.

El desafío ya no consiste únicamente en ordenar nuevos desarrollos inmobiliarios, sino en construir un territorio capaz de albergar una población concurrente superior a las doscientas mil personas, generar decenas de miles de empleos, proveer infraestructura y servicios suficientes, preservar los ecosistemas costeros y garantizar una adecuada calidad de vida para la población residente.

En consecuencia, el Programa Parcial deberá orientar sus estrategias hacia la construcción de un modelo territorial resiliente, compacto, competitivo e incluyente,





donde el desarrollo turístico se convierta en un instrumento para fortalecer el bienestar social y conservar el patrimonio ambiental que sustenta la vocación del territorio.

Los resultados del escenario contextual evidencian que la Zona Turística de San Marcos posee el potencial para consolidarse como uno de los principales destinos turísticos del Pacífico mexicano; sin embargo, también muestran que dicha transformación sólo será sostenible si el crecimiento territorial se conduce mediante una estrategia integral que armonice el desarrollo económico, el bienestar social y la conservación del patrimonio natural. Bajo este contexto, la Visión 2050 establece la imagen de territorio que el Programa Parcial busca construir y constituye el referente que orienta el conjunto de estrategias, proyectos e instrumentos propuestos en los capítulos siguientes.

Visión 2050

La planeación territorial constituye un ejercicio de construcción colectiva del futuro. Más allá de regular el uso del suelo o establecer criterios para el desarrollo urbano, un programa parcial debe definir con claridad el territorio que se busca consolidar en el largo plazo y orientar las decisiones públicas y privadas hacia un mismo propósito.

Los resultados del diagnóstico territorial y del escenario contextual muestran que la Zona Turística de San Marcos se encuentra ante una oportunidad histórica de transformación. La consolidación gradual de las inversiones turísticas permitirá impulsar una nueva etapa de desarrollo económico y urbano para el municipio; sin embargo, también plantea importantes desafíos relacionados con la conservación de los ecosistemas costeros, la disponibilidad de infraestructura, la generación de vivienda, la movilidad, la integración de las comunidades locales y la adaptación frente al cambio climático.

En este contexto, la Visión Territorial 2050 constituye el marco estratégico que orienta el conjunto de decisiones contenidas en el presente Programa Parcial. Su propósito consiste en definir el estado deseado del territorio al horizonte de planeación, estableciendo una referencia común para la formulación de la Imagen Objetivo, el Modelo de Ordenamiento Territorial, las estrategias, los proyectos y los instrumentos de gestión.

La Visión no representa únicamente una aspiración institucional; sintetiza las potencialidades identificadas en el territorio, las demandas derivadas del crecimiento proyectado, las expectativas expresadas durante los procesos de participación social y los principios de sostenibilidad establecidos por la política nacional y estatal de ordenamiento territorial. En consecuencia, constituye el elemento integrador que articula la dimensión ambiental, urbana, económica y social bajo una perspectiva de largo plazo.

Su construcción reconoce que el desarrollo turístico únicamente podrá consolidarse de manera sostenible si mantiene un equilibrio permanente entre el crecimiento económico, la conservación del patrimonio natural y la mejora de la calidad de vida de la población. Bajo esta premisa, la Visión Territorial 2050 establece el rumbo estratégico que permitirá convertir a la Zona Turística de San Marcos en un territorio competitivo, resiliente, incluyente y ambientalmente responsable.

Construcción de la Visión Territorial

La construcción de la Visión Territorial 2050 parte del reconocimiento de que el futuro de la Zona Turística de San Marcos no puede definirse únicamente a partir de las tendencias históricas de crecimiento. La magnitud de las inversiones identificadas, el potencial

turístico del litoral, la creciente integración funcional con la región de Acapulco y los desafíos asociados al cambio climático configuran un contexto territorial sustancialmente distinto al observado durante las últimas décadas, haciendo necesario establecer una visión de largo plazo capaz de orientar esta transformación de manera ordenada y sostenible.

La Visión integra los principales resultados obtenidos durante el proceso de formulación del Programa Parcial. Su contenido se fundamenta en el diagnóstico integral del territorio, el análisis de aptitud y capacidad de soporte, la identificación de riesgos y restricciones ambientales, el escenario contextual de crecimiento al horizonte 2050, los procesos de participación ciudadana y la revisión de los instrumentos de planeación aplicables en los ámbitos federal, estatal y municipal.

Asimismo, incorpora los principios establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana y las políticas nacionales orientadas a promover ciudades compactas, resilientes, incluyentes y ambientalmente responsables.

Desde esta perspectiva, la Visión Territorial no constituye únicamente una declaración de intenciones. Representa una decisión estratégica sobre la manera en que deberá conducirse el desarrollo de la Zona Turística de San Marcos durante las próximas décadas, definiendo los atributos que caracterizarán al territorio y estableciendo los principios que orientarán las decisiones de ordenamiento, inversión pública, desarrollo urbano y conservación ambiental.

Su construcción parte de una premisa fundamental: **el turismo debe entenderse como un medio para impulsar el desarrollo integral del territorio y no como un fin en sí mismo**. En consecuencia, la consolidación del destino turístico deberá generar beneficios económicos, fortalecer las comunidades locales, mejorar las condiciones de vida de la población, proteger el patrimonio natural y contribuir a la construcción de una estructura urbana eficiente y resiliente.

Bajo esta lógica, la Visión Territorial 2050 constituye el referente conceptual que orienta el conjunto del Programa Parcial. Los ejes estratégicos desarrollados en los apartados siguientes traducen esta visión en componentes temáticos de actuación, mientras que la Imagen Objetivo y el Modelo de Ordenamiento Territorial representan su expresión espacial sobre el territorio.

Visión Territorial 2050

En el horizonte 2050, la Zona Turística de San Marcos se habrá consolidado como uno de los principales destinos turísticos del Pacífico mexicano, reconocido por integrar un modelo de desarrollo territorial que armoniza la competitividad económica con la conservación de su patrimonio natural, la resiliencia de sus ecosistemas y el bienestar de la población.

El territorio se distinguirá por una estructura urbano-turística ordenada, compacta y funcional, donde el crecimiento habrá sido conducido mediante una adecuada planeación del suelo, la programación anticipada de infraestructura y la protección de los sistemas ambientales que constituyen la base de su desarrollo. La expansión urbana





responderá a un modelo territorial claramente definido, evitando procesos de dispersión, ocupación de zonas de riesgo y fragmentación del paisaje costero.

Las playas, lagunas, humedales, manglares, corredores ecológicos y demás ecosistemas costeros conformarán una red ambiental continua que garantizará la conservación de la biodiversidad, la provisión de servicios ecosistémicos y la adaptación del territorio frente a los efectos del cambio climático. La infraestructura verde y las soluciones basadas en la naturaleza formarán parte integral del sistema urbano, fortaleciendo la resiliencia del territorio y preservando el paisaje que distingue a la región.

La actividad turística constituirá el principal motor del desarrollo económico regional mediante una oferta diversificada, innovadora y de alta calidad, integrada por complejos turísticos, desarrollos residenciales, servicios especializados, espacios recreativos y actividades culturales que fortalecerán la identidad del destino y ampliarán las oportunidades para la población local. La competitividad del territorio no dependerá únicamente de la calidad de sus desarrollos inmobiliarios, sino de la capacidad para ofrecer una experiencia turística sustentada en la conservación ambiental, la calidad urbana y la autenticidad de sus comunidades.

Las localidades existentes habrán evolucionado hacia comunidades más prósperas, conectadas e incluyentes, con acceso oportuno a vivienda digna, infraestructura, equipamientos, espacios públicos de calidad y oportunidades de empleo. El desarrollo turístico habrá contribuido a reducir las desigualdades territoriales mediante una distribución más equilibrada de la inversión pública y privada, fortaleciendo la integración entre las nuevas áreas de desarrollo y los centros de población tradicionales.

La infraestructura hidráulica, sanitaria, energética, digital y de movilidad se encontrará dimensionada para atender de manera eficiente tanto a la población residente como a la población flotante, garantizando la continuidad de los servicios urbanos bajo criterios de eficiencia, resiliencia y sostenibilidad. La gestión integral del agua, el tratamiento de aguas residuales, el aprovechamiento de energías limpias, la economía circular y el manejo responsable de los residuos constituirán componentes esenciales del funcionamiento del territorio.

El sistema de movilidad permitirá una articulación eficiente entre los distintos componentes del destino turístico y las localidades del municipio, privilegiando una red jerarquizada de vialidades, corredores turísticos, transporte público de calidad, movilidad activa y espacios públicos accesibles que reduzcan los tiempos de traslado y fortalezcan la integración regional con Acapulco y el resto de la Costa Chica.

La economía local se caracterizará por una mayor diversificación productiva, donde el turismo funcionará como elemento articulador de cadenas de valor que impulsarán el comercio, los servicios, la gastronomía, la producción agroalimentaria, la pesca, las actividades culturales y los emprendimientos locales. Esta integración permitirá que los beneficios derivados del crecimiento turístico se distribuyan de manera más amplia entre la población, fortaleciendo la economía municipal y generando oportunidades permanentes de desarrollo.

La gobernanza territorial estará sustentada en instituciones sólidas, mecanismos permanentes de coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, el sector privado y la sociedad, así como en procesos continuos de participación ciudadana y evaluación del

desarrollo territorial. La toma de decisiones responderá a información actualizada, indicadores de desempeño y criterios técnicos que permitan adaptar las políticas públicas a las condiciones cambiantes del territorio.

En conjunto, la Zona Turística de San Marcos será un territorio que habrá logrado transformar su extraordinario patrimonio natural en la base de un modelo de desarrollo competitivo, resiliente e incluyente, donde el crecimiento económico, la conservación ambiental y el bienestar social evolucionen de manera equilibrada, consolidando un destino turístico de excelencia que contribuya al desarrollo sostenible de Guerrero y del Pacífico mexicano.

"En 2050, San Marcos será un territorio donde el turismo impulse el desarrollo sin sustituir la identidad del lugar; donde la prosperidad económica se construya sobre la conservación de sus ecosistemas; y donde el crecimiento urbano fortalezca la calidad de vida de sus comunidades. Un territorio competitivo, resiliente e incluyente, capaz de trascender como uno de los principales destinos turísticos sostenibles del Pacífico mexicano."

Seis componentes estratégicos para construir un territorio sostenible, inclusivo y competitivo



Figura 19. Visión territorial 2050.
Fuente: Landscape Planning S.C.





Atributos de la Visión Territorial

La Visión Territorial 2050 se materializa mediante un conjunto de atributos que describen las características que deberá alcanzar el territorio como resultado de la implementación del presente Programa Parcial. Estos atributos sintetizan las aspiraciones colectivas identificadas durante el proceso de planeación, los hallazgos del diagnóstico territorial y las oportunidades derivadas del escenario prospectivo, constituyéndose en los criterios que orientan la organización espacial, las políticas públicas y las decisiones sobre el uso, ocupación y aprovechamiento del territorio.

Territorio ordenado y estructurado. El crecimiento urbano y turístico se desarrolla de manera planificada, evitando procesos de dispersión y ocupación de áreas no aptas. Los nuevos desarrollos se articulan con la infraestructura existente, fortaleciendo la estructura de los centros de población y consolidando una ocupación eficiente del suelo.

Destino turístico competitivo y diversificado. La zona turística se posiciona como un referente del Pacífico mexicano mediante una oferta diversificada que integra turismo de naturaleza, recreativo, residencial y de bienestar, sustentada en altos estándares de calidad, conectividad e infraestructura, favoreciendo al mismo tiempo la participación de la economía local.

Patrimonio natural protegido y resiliente. Los ecosistemas costeros, lagunas, humedales, manglares, playas y corredores biológicos mantienen su funcionalidad ecológica gracias a un modelo territorial que prioriza su conservación, restauración y manejo sostenible, incrementando la capacidad del territorio para enfrentar los efectos del cambio climático.

Comunidades prósperas e incluyentes. El desarrollo turístico genera beneficios compartidos mediante la creación de empleo, el fortalecimiento de las actividades económicas locales y la mejora continua en las condiciones de vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios públicos, contribuyendo a reducir desigualdades territoriales.

Movilidad segura y conectividad regional. El territorio dispone de una red vial jerarquizada y multimodal que facilita la movilidad de residentes y visitantes, mejora la accesibilidad entre localidades y fortalece la integración con los principales corredores regionales y nacionales.

Infraestructura suficiente y eficiente. El crecimiento urbano se acompaña de inversiones oportunas en agua potable, saneamiento, drenaje pluvial, energía, manejo integral de residuos, telecomunicaciones y equipamientos urbanos, garantizando la sostenibilidad de largo plazo del desarrollo territorial.

Gobernanza territorial y gestión sostenible. La toma de decisiones se sustenta en instrumentos de planeación actualizados, mecanismos de coordinación interinstitucional y procesos permanentes de participación social, fortaleciendo la capacidad institucional para conducir el desarrollo del territorio y asegurar el cumplimiento de los objetivos del Programa Parcial.

En conjunto, estos atributos representan las condiciones que deberá alcanzar la Zona Turística de San Marcos para consolidar un modelo territorial equilibrado, resiliente y competitivo. Asimismo, constituyen el marco conceptual que orienta la definición del

Modelo Territorial, las políticas de ordenamiento, la zonificación y los proyectos estratégicos que integran la estrategia del presente instrumento.

Imagen objetivo

La Visión Territorial 2050 establece las condiciones de desarrollo que se pretende alcanzar para la Zona Turística de San Marcos en el horizonte de planeación del Programa Parcial. Sin embargo, toda visión requiere expresarse territorialmente para orientar de manera clara las decisiones sobre el uso, aprovechamiento y conservación del suelo. En este sentido, la Imagen Objetivo constituye la representación espacial del modelo territorial propuesto, sintetizando la forma en que deberán organizarse los distintos componentes ambientales, urbanos, turísticos y de infraestructura para materializar la visión de largo plazo.

La Imagen Objetivo no representa únicamente un plano de usos del suelo ni una proyección física del crecimiento urbano. Se trata de un esquema integral de organización territorial que identifica las áreas de conservación ambiental, los espacios destinados al desarrollo turístico y urbano, las centralidades que estructuran el territorio, la red de movilidad, la infraestructura estratégica y los elementos que articulan el funcionamiento del sistema territorial en su conjunto.

Su construcción parte del análisis integral desarrollado en los capítulos precedentes, particularmente del diagnóstico territorial, la identificación de potencialidades y restricciones, el escenario prospectivo y la Visión Territorial 2050. Asimismo, incorpora los planteamientos surgidos durante los procesos de participación social, integrando las aspiraciones de las comunidades con los criterios técnicos de ordenamiento territorial, sostenibilidad ambiental y desarrollo urbano.

Bajo esta perspectiva, la Imagen Objetivo expresa el modelo espacial que permitirá orientar el crecimiento futuro de la zona turística de manera ordenada, equilibrada y resiliente, procurando que el desarrollo económico asociado al turismo fortalezca simultáneamente la conservación del patrimonio natural, el bienestar de la población local y la funcionalidad territorial.

Estructura territorial de la Imagen Objetivo

La Imagen Objetivo organiza el territorio mediante un conjunto de sistemas territoriales interdependientes que, en su interacción, conforman el modelo espacial propuesto para el horizonte 2050. Cada uno de estos sistemas desempeña funciones específicas dentro del territorio, pero su articulación permite consolidar una estructura territorial capaz de equilibrar el desarrollo urbano y turístico con la conservación ambiental y el fortalecimiento de las comunidades existentes.

Sistema ambiental estructurante

El sistema ambiental constituye el soporte fundamental del modelo territorial y define la estructura ecológica que organiza el funcionamiento del territorio. Está integrado por los ecosistemas costeros, lagunares y estuarinos, las zonas de manglar, cuerpos de agua, cauces, áreas de conservación, zonas agrícolas de valor estratégico y demás espacios que proveen bienes y servicios ambientales indispensables para el equilibrio ecológico y la resiliencia territorial.





La permanencia y funcionalidad de este sistema permiten conservar la biodiversidad, proteger los procesos hidrológicos, reducir la exposición ante riesgos naturales y mantener la calidad paisajística que constituye uno de los principales activos para el desarrollo turístico de la región. En consecuencia, la organización territorial propuesta reconoce estos espacios como la base sobre la cual se estructura el resto del modelo de ocupación del territorio.

De esta manera, el crecimiento urbano y turístico se orienta hacia las áreas con mayor aptitud para su desarrollo, evitando la fragmentación de ecosistemas estratégicos y favoreciendo la conectividad ambiental entre las distintas unidades naturales que conforman la zona costera.

Sistema urbano y red de centralidades

El modelo territorial plantea una estructura urbana organizada a partir del fortalecimiento de las localidades existentes, evitando la dispersión de nuevos asentamientos y privilegiando la consolidación de los centros de población que actualmente concentran la población, los servicios y las actividades económicas.

Las localidades funcionan como una red articulada de centralidades con distintos niveles de especialización y cobertura territorial. Cada una desempeña funciones específicas dentro del sistema urbano, proporcionando servicios, equipamientos, comercio y espacios de convivencia para la población residente y para la actividad turística, de acuerdo con su jerarquía y características particulares.

Esta organización permite distribuir de manera más equilibrada las actividades urbanas, reducir desplazamientos innecesarios y favorecer una ocupación territorial más eficiente, fortaleciendo simultáneamente la identidad comunitaria y la integración funcional entre las distintas localidades que conforman la zona turística.

Sistema turístico

El desarrollo turístico constituye uno de los principales motores económicos del territorio; sin embargo, dentro de la Imagen Objetivo se concibe como un sistema integrado al funcionamiento ambiental y urbano, evitando configuraciones aisladas o desvinculadas de las comunidades locales.

El sistema turístico se estructura mediante corredores, nodos y zonas especializadas que aprovechan las condiciones naturales del litoral, las lagunas, los paisajes costeros y la riqueza cultural del territorio, promoviendo una oferta diversificada que combine actividades recreativas, turismo de naturaleza, turismo comunitario y desarrollos turísticos de distinta intensidad.

La distribución territorial de estas áreas busca generar una adecuada integración entre los proyectos turísticos y los centros de población existentes, favoreciendo la generación de empleo, la provisión eficiente de infraestructura y la prestación de servicios urbanos, al tiempo que se protege el patrimonio ambiental que constituye el principal atractivo del destino.

Sistema de movilidad

La movilidad se concibe como el elemento articulador de la estructura territorial, permitiendo la integración funcional entre las localidades, las áreas turísticas, los espacios de conservación y la infraestructura regional.

La Imagen Objetivo propone una red vial jerarquizada que mejora la conectividad interna del territorio y fortalece su vinculación con los corredores regionales y estatales, complementándose con infraestructura destinada a la movilidad peatonal, ciclista y al transporte público, particularmente en las zonas de mayor concentración de actividades urbanas y turísticas.

Asimismo, la estructura de movilidad considera el acceso ordenado a playas, cuerpos de agua y espacios turísticos, procurando reducir conflictos entre los distintos modos de transporte y garantizar condiciones de accesibilidad para residentes y visitantes.

Infraestructura y equipamientos estratégicos

El funcionamiento del modelo territorial requiere una red de infraestructura capaz de responder al crecimiento previsto de la población residente y flotante, así como a las necesidades derivadas del desarrollo turístico.

Por ello, la Imagen Objetivo incorpora la localización estratégica de la infraestructura hidráulica, sanitaria, energética y de manejo integral de residuos, junto con los equipamientos urbanos necesarios para garantizar el acceso equitativo a servicios de educación, salud, seguridad, recreación, administración pública y asistencia social.

La distribución territorial de estos elementos busca optimizar la cobertura de servicios, fortalecer las capacidades de atención de las localidades y anticipar las demandas futuras derivadas del proceso de consolidación turística del territorio, evitando rezagos que limiten la competitividad o afecten la calidad de vida de la población.

Síntesis de la organización territorial

La Imagen Objetivo integra en una misma estructura espacial los sistemas ambiental, urbano, turístico, de movilidad y de infraestructura, conformando un modelo territorial coherente en el que cada componente desempeña funciones complementarias para el desarrollo equilibrado de la Zona Turística de San Marcos.

La interacción entre estos sistemas permite orientar el crecimiento hacia las áreas con mayor aptitud territorial, fortalecer la red de localidades existentes, consolidar la actividad turística como motor económico regional y garantizar la conservación de los ecosistemas estratégicos que sustentan la resiliencia ambiental y el atractivo del territorio. De igual manera, favorece una distribución más eficiente de la infraestructura, los equipamientos y los servicios, incrementando la funcionalidad del territorio y mejorando las condiciones de habitabilidad para la población.

Más que una representación cartográfica, la Imagen Objetivo constituye la expresión espacial del modelo territorial adoptado por el Programa Parcial y el referente que orientará las decisiones de ordenamiento del suelo durante su vigencia. A partir de esta configuración se desarrollan, en el capítulo siguiente, los objetivos, estrategias, políticas e instrumentos de actuación que permitirán conducir la transformación territorial necesaria para alcanzar la Visión Territorial 2050.





Estrategia territorial

La Imagen Objetivo presentada en el capítulo anterior define la configuración territorial que se pretende alcanzar al horizonte de planeación del Programa Parcial. En ella se expresa la forma en que deberán integrarse los sistemas ambiental, urbano, turístico, de movilidad e infraestructura para consolidar un territorio más equilibrado, resiliente y competitivo. No obstante, la sola representación de ese modelo espacial resulta insuficiente para orientar la transformación del territorio si no se acompaña de un conjunto de directrices que establezcan la manera en que dicha configuración podrá materializarse.

En este sentido, la Estrategia Territorial constituye el instrumento mediante el cual la Visión Territorial 2050 y la Imagen Objetivo se traducen en decisiones de planeación. Su propósito es orientar las acciones públicas y privadas hacia un mismo modelo de desarrollo, definiendo los criterios que permitirán conducir el crecimiento urbano, ordenar el desarrollo turístico, proteger los recursos naturales, fortalecer las comunidades existentes y garantizar la provisión oportuna de infraestructura, equipamientos y servicios.

Más que un conjunto aislado de acciones, la estrategia integra un sistema articulado de políticas, objetivos, lineamientos y proyectos que buscan atender de manera simultánea las problemáticas identificadas en el diagnóstico y aprovechar las potencialidades del territorio. De esta forma, cada componente estratégico responde a una lógica territorial específica y contribuye al funcionamiento integral del modelo propuesto, evitando intervenciones fragmentadas o desvinculadas entre sí.

La estrategia reconoce que el desarrollo de la Zona Turística de San Marcos deberá sustentarse en un equilibrio permanente entre la conservación del patrimonio ambiental, la consolidación de las localidades existentes y el aprovechamiento responsable de las oportunidades económicas derivadas del turismo. Bajo esta perspectiva, las decisiones sobre el uso del suelo, la movilidad, la infraestructura, los equipamientos y las inversiones estratégicas se conciben como elementos complementarios de un mismo proceso de transformación territorial.

Objetivos y metas

Objetivo general

Orientar el desarrollo territorial de la Zona Turística de San Marcos mediante un modelo integral de ordenamiento que conduzca el crecimiento urbano y turístico de forma planificada, fortalezca las comunidades existentes, preserve el patrimonio ambiental y paisajístico, incremente la resiliencia del territorio frente a los efectos del cambio climático y los riesgos naturales, y garantice la provisión oportuna de infraestructura, equipamientos y servicios, con el propósito de consolidar un destino turístico competitivo, incluyente y sostenible que contribuya al bienestar de la población y al desarrollo económico del municipio.

Objetivos específicos y metas

Con el propósito de materializar la Visión Territorial 2050 y alcanzar la Imagen Objetivo definida para la Zona Turística de San Marcos, se establecen los siguientes objetivos específicos. Cada uno responde a un componente estratégico del modelo territorial y se acompaña de metas que orientan los resultados esperados al horizonte de planeación del Programa. Estas metas constituyen referentes para la implementación, seguimiento y evaluación de las acciones previstas, permitiendo valorar el grado de cumplimiento de la estrategia territorial.

Objetivo específico 1. Conservación ambiental y resiliencia territorial

Conservar, restaurar y fortalecer la estructura ambiental de la Zona Turística de San Marcos, protegiendo los ecosistemas estratégicos, preservando los servicios ambientales y orientando el desarrollo urbano y turístico hacia un modelo territorial resiliente, capaz de adaptarse a los efectos del cambio climático y reducir la exposición de la población y las inversiones a riesgos naturales.

Metas

- Conservar íntegramente los manglares, humedales, lagunas, dunas costeras, cauces y demás ecosistemas estratégicos identificados por el Programa.
- Evitar la urbanización de áreas con restricciones ambientales o riesgos no mitigables.
- Mantener y fortalecer la conectividad ecológica entre los principales sistemas naturales del territorio.
- Incorporar criterios de infraestructura verde, soluciones basadas en la naturaleza y adaptación al cambio climático en los nuevos desarrollos urbanos y turísticos.
- Reducir progresivamente la vulnerabilidad territorial mediante una adecuada ocupación del suelo y la implementación de medidas preventivas.

Objetivo específico 2. Consolidación urbana y fortalecimiento de las comunidades

Consolidar un sistema de localidades ordenado, compacto y funcional que fortalezca las comunidades existentes, mejore las condiciones de habitabilidad, promueva una adecuada mezcla de usos del suelo y garantice el acceso equitativo a infraestructura, equipamientos, espacios públicos y servicios urbanos.

Metas

- Concentrar el crecimiento urbano dentro de las áreas previstas por la Imagen Objetivo, evitando procesos de dispersión.
- Dotar al territorio de aproximadamente **92.6 hectáreas de espacios públicos** y **74.3 hectáreas de equipamientos urbanos** requeridos para atender la demanda proyectada al horizonte del Programa.
- Impulsar la consolidación de las centralidades urbanas y de servicios en las localidades estratégicas.
- Favorecer la mezcla compatible de usos del suelo para reducir desplazamientos y fortalecer la vida comunitaria.
- Reducir progresivamente los déficits de infraestructura y equipamientos en las localidades con mayores rezagos.





Objetivo específico 3. Desarrollo turístico sostenible y competitivo

Consolidar un modelo turístico competitivo, diversificado y ambientalmente responsable que aproveche las ventajas naturales y paisajísticas del territorio, fortalezca la economía local, incremente las oportunidades de empleo y garantice que los beneficios del desarrollo turístico se traduzcan en bienestar para las comunidades del municipio.

Metas

- Consolidar la capacidad prevista para aproximadamente **6,500 habitaciones hoteleras** y **17,900 viviendas turísticas**, conforme al modelo territorial establecido por el Programa.
- Diversificar la oferta turística mediante el impulso al turismo de naturaleza, recreativo, gastronómico, cultural y comunitario.
- Fortalecer la integración funcional entre los desarrollos turísticos y las localidades existentes.
- Incrementar la competitividad del destino mediante el mejoramiento de la imagen urbana, el paisaje y la calidad de los servicios turísticos.
- Promover inversiones compatibles con la capacidad de carga ambiental y territorial.

Objetivo específico 4. Movilidad y conectividad territorial

Desarrollar un sistema integral de movilidad que fortalezca la conectividad regional, facilite el acceso seguro y eficiente a los principales destinos turísticos y localidades, priorice la movilidad activa y garantice la accesibilidad universal dentro del territorio.

Metas

- Consolidar una red vial jerarquizada que articule las localidades, corredores turísticos y principales equipamientos.
- Garantizar la continuidad y el acceso público a las playas y espacios recreativos.
- Incorporar infraestructura peatonal y ciclista en los principales corredores urbanos y turísticos.
- Mejorar la conectividad regional mediante la modernización de la infraestructura estratégica prevista por el Programa.
- Favorecer sistemas de movilidad más seguros, eficientes y sostenibles.

Objetivo específico 5. Infraestructura estratégica y servicios urbanos

Garantizar la disponibilidad oportuna, suficiente y eficiente de infraestructura, equipamientos y servicios básicos que permitan atender el crecimiento urbano y turístico previsto, elevando la calidad de vida de la población y fortaleciendo la competitividad territorial.

Metas

- Alcanzar la capacidad necesaria para atender una demanda máxima aproximada de **611 L/s** de agua potable durante temporadas de mayor afluencia.
- Desarrollar la infraestructura necesaria para el tratamiento integral de las aguas residuales generadas por el crecimiento proyectado.

- Contar con infraestructura para el manejo de aproximadamente **208 toneladas diarias de residuos sólidos** en escenarios de máxima ocupación.
- Fortalecer la cobertura de energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios estratégicos.
- Garantizar que el crecimiento urbano y turístico se acompañe de la infraestructura requerida de manera oportuna.

Objetivo específico 6. Gobernanza territorial y gestión del desarrollo

Fortalecer los mecanismos de coordinación institucional, participación social y gestión territorial para asegurar la correcta implementación del Programa, promover la concurrencia entre los distintos órdenes de gobierno y consolidar un modelo de desarrollo basado en la planeación, el seguimiento y la evaluación permanente.

Metas

- Consolidar mecanismos permanentes de coordinación entre los tres órdenes de gobierno para la implementación del Programa.
- Promover la participación activa de los sectores social, privado y académico en los procesos de seguimiento y evaluación.
- Establecer un sistema de indicadores que permita evaluar periódicamente el cumplimiento de las metas del Programa.
- Impulsar la actualización permanente de la información territorial para fortalecer la toma de decisiones.
- Favorecer la concurrencia de inversiones públicas y privadas alineadas con la estrategia territorial.

Ejes estratégicos

Con base en los objetivos específicos definidos previamente, la Estrategia Territorial se organiza en un conjunto de ejes estratégicos que integran las principales líneas de intervención para conducir el desarrollo de la Zona Turística de San Marcos hacia la Imagen Objetivo planteada por el Programa.

Cada eje agrupa estrategias complementarias orientadas a atender las problemáticas identificadas en el diagnóstico, aprovechar las potencialidades del territorio y orientar las inversiones públicas y privadas hacia un modelo de desarrollo ordenado, sostenible y resiliente. Su estructura responde a los componentes fundamentales del modelo territorial, garantizando la articulación entre la conservación ambiental, la consolidación urbana, el desarrollo turístico, la movilidad, la infraestructura y la gobernanza.

Las estrategias que conforman cada eje establecen las directrices generales para la actuación territorial y constituyen el vínculo entre la visión de largo plazo y las acciones, programas y proyectos que deberán implementarse durante la vigencia del Programa Parcial.

Eje Estratégico 1 / Patrimonio natural, paisaje y resiliencia territorial

La estructura ambiental constituye el soporte físico y ecológico sobre el cual descansa el desarrollo de la Zona Turística de San Marcos. La presencia de lagunas costeras, manglares, humedales, cauces y ecosistemas de alto valor ambiental representa no sólo un patrimonio natural que debe conservarse, sino también el principal activo para la





competitividad turística del territorio. Al mismo tiempo, la exposición a fenómenos hidrometeorológicos y los efectos del cambio climático hacen indispensable orientar el crecimiento urbano bajo criterios de resiliencia y reducción del riesgo.

Estrategias

- **1.1 Preservación y restauración de la estructura ambiental.**
- **1.2 Conservación, gestión e integración del paisaje.**
- **1.3 Gestión integral del riesgo y adaptación al cambio climático.**
- **1.4 Gestión integral de los recursos hídricos**

Eje Estratégico 2 / Sistema urbano policéntrico y consolidación territorial

El desarrollo turístico sólo será sostenible si se acompaña del fortalecimiento de las localidades existentes, evitando procesos de dispersión urbana y promoviendo asentamientos más compactos, funcionales y mejor equipados. Este eje busca consolidar las comunidades como centros de servicios, empleo y bienestar, favoreciendo una adecuada mezcla de usos del suelo y una mejor calidad del espacio urbano.

Estrategias

- **2.1 Consolidación del sistema urbano-rural y fortalecimiento de centralidades.**
- **2.2 Consolidación urbana y aprovechamiento del suelo intraurbano.**
- **2.3 Regeneración urbana, espacio público e identidad comunitaria.**

Eje Estratégico 3 / Desarrollo turístico sostenible y competitivo

El turismo constituye el principal motor económico del ámbito de aplicación del Programa. Sin embargo, su consolidación requiere un modelo territorial que articule la inversión con la conservación ambiental, fortalezca la economía local, diversifique la oferta turística y garantice que los beneficios del desarrollo se distribuyan de manera equilibrada entre las comunidades.

Estrategias

- **3.1 Ordenamiento y consolidación del desarrollo turístico.**
- **3.2 Diversificación de la oferta turística.**
- **3.3 Turismo regenerativo e integración comunitaria**

Eje Estratégico 4 / Movilidad y conectividad territorial

La movilidad representa un elemento estructurador del territorio al facilitar la integración entre las localidades, los desarrollos turísticos, los espacios naturales y los principales equipamientos. Un sistema de movilidad eficiente, seguro y accesible mejora la competitividad del destino, fortalece la cohesión territorial y favorece una mejor calidad de vida para habitantes y visitantes.

Estrategias

- **4.1 Movilidad regional y conectividad territorial.**
- **4.2 Movilidad sostenible y accesibilidad universal.**

Eje Estratégico 5 / Infraestructura y servicios urbanos para el desarrollo sostenible

El crecimiento previsto para la Zona Turística de San Marcos exige anticipar la provisión de infraestructura y servicios capaces de atender la demanda futura sin comprometer la sostenibilidad del territorio. La adecuada planeación de los sistemas hidráulicos, sanitarios, energéticos, de manejo de residuos y de equipamientos públicos constituye una condición indispensable para sostener el desarrollo urbano y turístico proyectado.

Estrategias

- **5.1 Infraestructura hidráulica, sanitaria y de servicios urbanos.**
- **5.2 Gestión integral de residuos y economía circular.**

Eje Estratégico 6 / Inclusión social, identidad territorial y desarrollo comunitario

El desarrollo turístico sólo será sostenible en la medida en que genere beneficios para la población local, fortalezca la cohesión social y contribuya a reducir las desigualdades territoriales. La riqueza cultural y biocultural de las comunidades rurales y afromexicanas constituye uno de los principales activos del territorio, por lo que este eje incorpora acciones orientadas a fortalecer su participación en los procesos de desarrollo, preservar su identidad y patrimonio, garantizar condiciones de igualdad sustantiva y promover una distribución más equitativa de las oportunidades derivadas del crecimiento turístico.

Estrategias

- **6.1 Inclusión social y acceso equitativo a las oportunidades del desarrollo turístico**
- **6.2 Conservación del patrimonio biocultural y fortalecimiento de comunidades rurales y afromexicanas**
- **6.3 Igualdad sustantiva, participación comunitaria y atención a grupos prioritarios**

Eje Estratégico 7 / Gobernanza territorial e implementación del Programa

La implementación del modelo territorial propuesto requiere una gobernanza sólida, basada en la coordinación efectiva entre los distintos órdenes de gobierno, la participación corresponsable de los sectores social y privado y el fortalecimiento de las capacidades institucionales para la gestión del territorio. Este eje establece las bases para asegurar la adecuada instrumentación, seguimiento y evaluación del Programa, promoviendo mecanismos de coordinación interinstitucional, participación social y mejora continua que permitan dar continuidad a sus objetivos en el largo plazo y fortalecer la gestión integral del desarrollo urbano y turístico.

Estrategias





- **7.1 Coordinación institucional y gestión territorial.**
- **7.2 Seguimiento, evaluación y participación social.**
- **7.3 Fortalecimiento del sistema de planeación y gestión territorial.**

Estrategias

La estrategia territorial constituye el componente operativo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, mediante el cual se establecen las directrices, políticas y acciones necesarias para orientar la transformación del territorio hacia el modelo de desarrollo definido para el horizonte de planeación. Su propósito es articular las decisiones en materia ambiental, urbana, turística, económica, social e institucional, promoviendo un desarrollo equilibrado que fortalezca la competitividad del destino, preserve el patrimonio natural y cultural, mejore la calidad de vida de la población y garantice la sostenibilidad del territorio.

Las estrategias responden a los principales retos y oportunidades identificados durante el diagnóstico, la prospectiva y el proceso de participación social, incorporando una visión integral del territorio que reconoce la estrecha relación entre la conservación ambiental, el desarrollo urbano, la actividad turística, la infraestructura, la inclusión social y la gobernanza. Asimismo, se alinean con los objetivos y criterios establecidos en los instrumentos de planeación de los distintos órdenes de gobierno, favoreciendo la coordinación institucional y la concurrencia de acciones para su implementación.

Para facilitar su instrumentación, las estrategias se organizan en siete ejes estratégicos que agrupan los temas prioritarios de actuación del Programa. Cada eje integra estrategias específicas que incluyen su vinculación con la Agenda 2030 y los instrumentos de planeación superiores, un enfoque territorial que justifica su intervención, líneas de acción orientadas a la implementación, proyectos estratégicos y los actores responsables de su ejecución, constituyendo en conjunto el marco de referencia para conducir el desarrollo urbano y turístico de la Zona Turística de San Marcos durante el horizonte de planeación.

Estrategia 1.1 Preservación y restauración de la estructura ambiental

Vinculación Agenda 2030 ODS 15 (Metas 15.1, 15.3, 15.5), ODS 13 (Meta 13.1), ODS 6 (Meta 6.6)
Articulación programática ENOT: M14. Conservación y restauración de ecosistemas y servicios ambientales M17. Reducción de la vulnerabilidad territorial y gestión integral del riesgo POTDUEG: ESA01 Estrategia de Tratamiento de Aguas y Conservación de Ecosistemas Ribereños y Acuáticos. ESA03 Estrategia Integral para la Conservación y Regeneración de Ecosistemas y Recursos Hídricos. ESA05 Estrategia de Fortalecimiento Integral de Resiliencia Comunitaria.
Enfoque territorial y justificación La estructura ambiental constituye el sistema que organiza el funcionamiento ecológico de la Zona Turística de San Marcos y proporciona los bienes y servicios ambientales que sustentan tanto la calidad de vida de la población como el desarrollo turístico del territorio. Lagunas costeras, manglares, humedales, cauces, dunas, cobertura vegetal y áreas agropecuarias conforman un mosaico ambiental que mantiene procesos esenciales como la regulación hidrológica, la conservación de la biodiversidad, la protección frente a fenómenos hidrometeorológicos y la provisión de paisajes de alto valor escénico. El crecimiento urbano y turístico previsto para las próximas décadas hace indispensable orientar el aprovechamiento del territorio bajo criterios de conservación y restauración ambiental, evitando la fragmentación de ecosistemas estratégicos, la ocupación de áreas ambientalmente sensibles y la pérdida de conectividad ecológica. Esta estrategia busca consolidar una estructura ambiental continua y funcional que sirva como soporte del modelo territorial, integrando la protección del patrimonio natural con el desarrollo sostenible de la zona turística.
Líneas de acción • Delimitar y proteger los ecosistemas estratégicos del territorio, priorizando manglares, humedales, lagunas costeras, cauces, dunas y áreas con alta biodiversidad, incorporando criterios de conservación en la regulación del uso del suelo. • Implementar programas de restauración ecológica en zonas degradadas mediante la recuperación de cobertura vegetal, estabilización de dunas, rehabilitación de humedales y control de procesos erosivos. • Establecer corredores ecológicos que aseguren la conectividad entre ecosistemas prioritarios y reduzcan la fragmentación provocada por el crecimiento urbano y turístico. • Incorporar soluciones basadas en la naturaleza para el manejo de escurrimientos, la reducción de inundaciones, la estabilización de suelos y la adaptación al cambio climático. • Restringir la urbanización en áreas ambientalmente sensibles o con funciones estratégicas para la conservación de los procesos ecológicos y los servicios ambientales. • Promover la restauración de la vegetación nativa mediante programas permanentes de reforestación, revegetación y control de especies invasoras. • Proteger cuerpos de agua, zonas de recarga y cauces mediante acciones de saneamiento, restauración de vegetación ribereña y control de actividades que deterioren su funcionamiento ambiental. • Impulsar mecanismos de coordinación entre los tres órdenes de gobierno, propietarios, comunidades e iniciativa privada para la conservación y manejo del patrimonio natural.
Proyectos estratégicos asociados • Programa Integral de Conservación y Restauración de Ecosistemas Costeros. • Sistema de Corredores Ecológicos y Conectividad Ambiental. • Programa de Restauración de Manglares, Humedales y Dunas. • Programa Municipal de Soluciones Basadas en la Naturaleza. • Sistema de Monitoreo Ambiental y Conservación del Patrimonio Natural.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Guerrero (SEMAREN), Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), Comisión Nacional Forestal (CONAFOR), Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), instituciones académicas, organizaciones sociales, propietarios de la tierra y sector privado.





Estrategia 1.2 Conservación, gestión e integración del paisaje

Vinculación Agenda 2030 ODS 15 (Metas 15.1, 15.3, 15.5), ODS 13 (Meta 13.1), ODS 6 (Meta 6.6)
Articulación programática ENOT: M14. Conservación y restauración de ecosistemas y servicios ambientales POTDUEG: ESA03 Estrategia Integral para la Conservación y Regeneración de Ecosistemas y Recursos Hídricos.
Enfoque territorial y justificación El paisaje constituye uno de los principales activos territoriales de la Zona Turística de San Marcos al integrar en una misma unidad funcional los ecosistemas costeros, los cuerpos de agua, las áreas agropecuarias, las localidades rurales y los nuevos desarrollos turísticos. Su calidad escénica e identidad territorial representan un elemento estratégico para la conservación del patrimonio natural, la competitividad del destino y el bienestar de la población. El crecimiento turístico previsto para la zona hace necesario incorporar el paisaje como un criterio transversal de la planeación territorial, orientando el desarrollo urbano y la infraestructura hacia una adecuada integración con el entorno natural y cultural. Esta estrategia busca preservar los valores paisajísticos existentes, recuperar áreas deterioradas y establecer criterios que favorezcan una ocupación armónica del territorio, fortaleciendo la identidad de la región y garantizando la conservación de sus atributos escénicos para las futuras generaciones.
Líneas de acción • Identificar y delimitar las unidades de paisaje y los corredores escénicos prioritarios de la Zona Turística de San Marcos como base para su protección y manejo. • Establecer criterios de integración paisajística para los nuevos desarrollos turísticos, urbanos e infraestructura, privilegiando su adaptación a las condiciones naturales del territorio. • Proteger las vistas panorámicas, frentes costeros, lagunas, esteros y demás paisajes de alto valor escénico mediante instrumentos de regulación territorial y diseño urbano. • Recuperar áreas con deterioro paisajístico mediante acciones de restauración ambiental, revegetación, mejoramiento de imagen e integración al entorno. • Promover el uso de vegetación nativa y soluciones basadas en la naturaleza como elementos estructurantes del paisaje urbano y turístico. • Integrar criterios de diseño paisajístico en espacios públicos, corredores turísticos, accesos, vialidades escénicas y zonas de transición entre áreas urbanas y naturales. • Incorporar la protección del paisaje como criterio para la autorización de proyectos estratégicos, priorizando la conservación de la calidad visual y ambiental del territorio. • Impulsar programas de sensibilización y participación comunitaria para la valoración, conservación y apropiación social del paisaje como patrimonio territorial.
Proyectos estratégicos asociados • Programa Integral de Gestión del Paisaje de la Zona Turística de San Marcos. • Sistema de Corredores Escénicos y Rutas Paisajísticas. • Programa de Recuperación Paisajística de Frentes Costeros y Accesos Turísticos. • Catálogo de Unidades de Paisaje y Lineamientos de Integración Paisajística. • Programa de Infraestructura Verde para la Integración del Paisaje.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: SEMAREN, SEMARNAT, SEDATU, SECTUR, Secretaría de Turismo del Estado, INAH (en los ámbitos de su competencia), instituciones académicas, desarrolladores turísticos, organizaciones sociales y propietarios de la tierra.

Estrategia 1. 3 Gestión integral del riesgo y adaptación al cambio climático

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Metas 11.3, 11.5), ODS 13 (Meta 13.1), ODS 9 (Meta 9.1)
Articulación programática ENOT: M17. Reducción de la vulnerabilidad territorial y gestión integral del riesgo POTDUEG: E Estrategia 05 – Gestión integral del riesgo y resiliencia territorial. Estrategia 06 – Adaptación al cambio climático y sostenibilidad ambiental.
Enfoque territorial y justificación La Zona Turística de San Marcos se localiza en un territorio altamente expuesto a fenómenos hidrometeorológicos, procesos de inundación, erosión costera y otros riesgos asociados al cambio climático. El crecimiento urbano y turístico previsto hace indispensable incorporar la gestión integral del riesgo como un componente estructural del ordenamiento territorial, orientando la ocupación del suelo hacia zonas con condiciones adecuadas de seguridad y fortaleciendo la capacidad de adaptación de los asentamientos humanos y de la infraestructura estratégica. Esta estrategia busca reducir progresivamente la vulnerabilidad territorial mediante la prevención, la adaptación y el incremento de la resiliencia, promoviendo un modelo de desarrollo capaz de anticipar los efectos del cambio climático, minimizar la exposición de la población y proteger los ecosistemas que funcionan como barreras naturales frente a los fenómenos extremos.
Líneas de acción • Incorporar la información del Atlas de Riesgos y de los estudios especializados como criterio obligatorio para la zonificación, la regulación de usos del suelo y la autorización de nuevos desarrollos urbanos y turísticos. • Restringir la urbanización en zonas con riesgos no mitigables, priorizando la conservación de áreas de amortiguamiento y protección natural. • Implementar obras y soluciones basadas en la naturaleza para reducir riesgos de inundación, erosión costera y afectaciones derivadas de fenómenos hidrometeorológicos. • Fortalecer la resiliencia de la infraestructura estratégica mediante criterios de diseño, localización y construcción acordes con las condiciones de riesgo del territorio. • Incorporar medidas de adaptación al cambio climático en la planeación urbana, turística y ambiental, privilegiando soluciones de bajo impacto y alta capacidad de adaptación. • Proteger y restaurar ecosistemas costeros que contribuyen a la reducción del riesgo, como manglares, humedales, dunas y vegetación ribereña. • Fortalecer los sistemas de monitoreo, alerta temprana, gestión de emergencias y coordinación interinstitucional para la atención de contingencias. • Promover la cultura de la prevención y la participación comunitaria en materia de gestión integral del riesgo y adaptación al cambio climático.
Proyectos estratégicos asociados • Programa Integral de Gestión del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático. • Sistema Territorial de Infraestructura Resiliente. • Programa de Restauración de Ecosistemas para la Reducción del Riesgo. • Sistema Municipal de Monitoreo y Alerta Temprana. • Programa de Fortalecimiento de Capacidades Comunitarias para la Gestión del Riesgo.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos / Protección Civil Municipal Corresponsables: Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero, SEMAREN, SEMARNAT, CONAGUA, SEDATU, CENAPRED, instituciones académicas, desarrolladores y organizaciones sociales.





Estrategia 1. 4 Gestión integral de los recursos hídricos

Vinculación Agenda 2030 ODS 6 (Metas 6.1, 6.3, 6.5). ODS 11 (Meta 11.5), ODS 13 (Meta 13.1)
Articulación programática ENOT: M13. Gestión sostenible del agua y seguridad hídrica M17. Reducción de la vulnerabilidad territorial y gestión integral del riesgo POTDUEG: ESA01 Estrategia de Tratamiento de Aguas y Conservación de Ecosistemas Ribereños y Acuáticos. ESA03 Estrategia Integral para la Conservación y Regeneración de Ecosistemas y Recursos Hídricos
Enfoque territorial y justificación El sistema hídrico de la Zona Turística de San Marcos constituye un elemento estructurador del territorio al integrar lagunas costeras, humedales, cauces, zonas de recarga, escurrimientos superficiales y ecosistemas asociados que desempeñan funciones fundamentales para la regulación hidrológica, la conservación de la biodiversidad y la resiliencia frente a fenómenos hidrometeorológicos. La conservación de estos recursos resulta indispensable para mantener el equilibrio ambiental del territorio y garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbano y turístico. El incremento previsto en la ocupación del territorio demanda una gestión integral del recurso hídrico que fortalezca la protección de los sistemas naturales, reduzca los procesos de contaminación y alteración hidrológica, y promueva un aprovechamiento compatible con la capacidad ambiental de la región. Esta estrategia busca consolidar un manejo integral del agua como elemento articulador del desarrollo territorial, privilegiando la conservación de los procesos naturales y la seguridad hídrica de largo plazo.
Líneas de acción • Delimitar y proteger las zonas de recarga hídrica, cauces, cuerpos de agua y áreas de amortiguamiento mediante criterios de ordenamiento territorial y regulación del uso del suelo. • Restaurar cauces, humedales, lagunas costeras y vegetación ribereña para recuperar su capacidad de regulación hidrológica y conservación de la biodiversidad. • Regular las intervenciones que modifiquen el funcionamiento hidrológico natural, evitando rellenos, canalizaciones y obras que afecten la dinámica de los cuerpos de agua. • Implementar acciones para la conservación de la calidad del agua mediante el control de descargas contaminantes y la recuperación de ecosistemas acuáticos. • Promover soluciones basadas en la naturaleza para favorecer la infiltración, retención de escurrimientos y recarga de acuíferos. • Integrar criterios de manejo integral de cuencas y microcuencas en la planeación territorial y en los proyectos de infraestructura y desarrollo turístico. • Fortalecer el monitoreo de la calidad y disponibilidad del recurso hídrico, así como de las condiciones ecológicas de lagunas, esteros y humedales. • Impulsar mecanismos de coordinación entre autoridades, comunidades y propietarios para la conservación y manejo sustentable de los recursos hídricos.
Proyectos estratégicos asociados • Programa Integral para la Conservación del Sistema Hídrico de la Zona Turística de San Marcos. • Programa de Restauración de Humedales, Lagunas Costeras y Vegetación Ribereña. • Sistema de Monitoreo de la Calidad del Agua y de los Ecosistemas Acuáticos. • Programa de Soluciones Basadas en la Naturaleza para la Regulación Hidrológica. • Plan Integral de Manejo de Cuencas y Microcuencas.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos Corresponsables: CONAGUA, SEMARNAT, SEMAREN, CONANP, Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Guerrero (CAPASEG), instituciones académicas, organizaciones sociales y propietarios de la tierra.

Estrategia 2.1 Consolidación del sistema urbano-rural y fortalecimiento de centralidades

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Metas 11.2, 11.3, 11.7), ODS 9 (Meta 9.1), ODS 10 (Meta 10.2)
Articulación programática ENOT: M16. Sistema urbano nacional policéntrico y equilibrado M19. Reducción de desigualdades territoriales en acceso a bienes y servicios POTDUEG: Estrategia: SUT01 – Estrategia para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
Enfoque territorial y justificación La Zona Turística de San Marcos se estructura mediante una red de localidades rurales y asentamientos de baja densidad que mantienen relaciones funcionales diferenciadas con la cabecera municipal, la carretera federal 200, la franja costera y la ciudad de Acapulco. Aunque San Marcos concentra las principales funciones administrativas, comerciales, educativas, sanitarias y financieras del municipio, dentro del área de estudio existen localidades que desempeñan funciones de apoyo para los asentamientos de su entorno, entre ellas El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto y San José Guatemala. La limitada dotación de equipamientos, servicios y actividades económicas en las comunidades menores incrementa la dependencia respecto de los centros de mayor jerarquía y obliga a realizar desplazamientos frecuentes, largos y costosos. Esta situación afecta principalmente a las localidades costeras, pesqueras y rurales alejadas de la carretera federal 200, donde las condiciones de acceso y transporte restringen las oportunidades de la población. La estrategia busca consolidar un sistema urbano-rural policéntrico, articulado y complementario, mediante el fortalecimiento diferenciado de las localidades de acuerdo con su posición territorial, población, accesibilidad y capacidad para prestar servicios. No se pretende reproducir en todos los asentamientos la misma oferta de equipamientos, sino conformar una red jerarquizada de centralidades que acerque servicios básicos, reduzca desigualdades territoriales y articule las comunidades existentes con el futuro desarrollo turístico.
Líneas de acción • Establecer una jerarquía funcional de localidades que reconozca a la cabecera municipal de San Marcos como centralidad principal y defina centralidades rurales y comunitarias de apoyo dentro de la zona turística. • Fortalecer a El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto y San José Guatemala como centralidades rurales, mediante la concentración programada de equipamientos, comercios, servicios básicos, espacios comunitarios y funciones de atención para las localidades de su entorno. • Consolidar a Tecomate Pesquería como nodo de servicios para las comunidades pesqueras y asentamientos vinculados con el sistema lagunar del sector oriental. • Mejorar la articulación de las localidades costeras y rurales con las centralidades de mayor jerarquía mediante el acondicionamiento de caminos, transporte público regular, paraderos y rutas de conexión local. • Priorizar la instalación de equipamientos de cobertura microrregional en localidades con mayor accesibilidad y capacidad de atención, evitando la dispersión de instalaciones aisladas y con baja viabilidad operativa. • Incorporar centros comunitarios multifuncionales en localidades menores para concentrar servicios periódicos de salud, educación, capacitación, asistencia social, atención administrativa y conectividad digital. • Promover la localización de comercios, servicios, talleres y actividades productivas compatibles en las áreas centrales y corredores principales de las localidades, favoreciendo una mezcla equilibrada de usos del suelo. • Vincular las centralidades rurales con los corredores y desarrollos turísticos mediante circuitos de proveeduría, comercialización de productos locales, empleo, capacitación y prestación de servicios. • Mejorar la conectividad digital de las localidades como componente básico para el acceso a educación, servicios administrativos, atención médica a distancia, actividades económicas y oportunidades de empleo. • Definir criterios diferenciados de inversión pública para cada nivel de centralidad, considerando población atendida, aislamiento, cobertura territorial, accesibilidad y déficit acumulado de servicios.





- Fortalecer la cobertura de los servicios públicos municipales en las centralidades definidas, priorizando seguridad pública, protección civil, administración municipal y demás servicios de atención a la población, conforme a la jerarquía funcional de cada localidad. - Programar la localización de nuevos equipamientos urbanos y servicios públicos con base en la estructura de centralidades establecida por el Programa, evitando su dispersión y optimizando su cobertura territorial. - Fortalecer la cobertura de los servicios públicos municipales en las centralidades definidas, priorizando seguridad pública, protección civil, administración pública y atención ciudadana conforme a la jerarquía funcional de cada localidad. - Garantizar la disponibilidad de servicios de conectividad digital en las centralidades urbanas y rurales como elemento estratégico para la educación, la prestación de servicios, la actividad económica y la inclusión territorial.
Proyectos estratégicos asociados - Programa de Fortalecimiento de Centralidades Rurales de la Zona Turística de San Marcos, orientado al fortalecimiento de El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto, San José Guatemala y Tecamate Pesquería como nodos de servicios de alcance microrregional. - Red de Centros Comunitarios Integrales, incorporando espacios para atención administrativa, capacitación, actividades culturales, servicios digitales y organización comunitaria. Orientados a San José de Guatemala, Llano de la Puerta y Monte Alto en una primer etapa. - Programa Integral de Equipamiento Social Prioritario, para la ampliación y mejoramiento: - Centro de Salud El Coacoyul - Centros de salud de servicios ampliados San José de Guatemala, Llano de la Puerta, Monte Alto y Tecamate-Pesquería. - Bachillerato técnico y Centro universitario en San José de Guatemala y Monte Alto-Santo Domingo - Mercados turísticos gastronómicos en San José de Guatemala, Monte Alto, Medanitos Perros de Agua, Amazquite y Tecamate-Pesquería. - Centros culturales y de artes afromexicanas en San José de Guatemala y Llano de la Puerta, Monte Alto. - Terminal de autobuses de la zona turística de San Marcos. - Relleno Sanitario de San Marcos - Programa de Conectividad Territorial y Accesibilidad entre Localidades, orientado a mejorar la articulación entre las centralidades rurales, las comunidades costeras y la carretera federal 200, priorizando accesos a equipamientos, zonas productivas y futuros desarrollos turísticos.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; SEDATU; Secretaría de Bienestar; Secretaría de Salud; Secretaría de Educación Guerrero; Secretaría de Turismo; SEDATU, autoridades ejidales y comunitarias; prestadores de transporte; instituciones académicas; organizaciones sociales y sector privado.

Estrategia 2.2 Consolidación urbana y aprovechamiento del suelo

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Metas 11.1, 11.3), ODS 10 (Meta 10.2), ODS 1 (Meta 1.4)
Articulación programática ENOT: M15. Acceso equitativo a suelo, vivienda y servicios básicos M16. Sistema urbano compacto y eficiente. POTDUEG: Estrategia: SUT01 – Estrategia para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible
Enfoque territorial y justificación El crecimiento de las localidades de la Zona Turística de San Marcos durante la última década se ha caracterizado por una expansión territorial superior al crecimiento demográfico, con procesos de ocupación de baja densidad, incorporación de suelo en los bordes urbanos y una elevada proporción de predios baldíos dentro de las áreas ya urbanizadas. Esta dinámica ha generado asentamientos extensivos, con mayores costos para la provisión de infraestructura y servicios, así como una ocupación poco eficiente del suelo disponible. Ante el escenario de crecimiento asociado al desarrollo turístico, resulta prioritario orientar la expansión urbana bajo criterios de consolidación territorial, privilegiando el aprovechamiento del suelo

intraurbano, la ocupación ordenada de vacíos urbanos y la continuidad de la estructura urbana existente. Con ello se busca optimizar las inversiones públicas, mejorar la eficiencia en la prestación de servicios, reducir la dispersión urbana y preservar las áreas con valor ambiental y productivo que rodean a las localidades.

Líneas de acción

- Priorizar el aprovechamiento de predios baldíos y vacíos urbanos localizados dentro de las áreas urbanizadas, siempre que cuenten con condiciones adecuadas de accesibilidad, infraestructura y aptitud territorial.
- Delimitar áreas de consolidación urbana y áreas de crecimiento programado, orientando la expansión únicamente hacia zonas con capacidad para soportar nuevos desarrollos.
- Evitar la expansión dispersa sobre suelo agropecuario, áreas naturales, zonas inundables y espacios con restricciones ambientales o de riesgo.
- Promover un desarrollo urbano compacto mediante la continuidad de la trama urbana y la ocupación progresiva de predios intermedios antes de habilitar nuevas áreas de crecimiento.
- Favorecer una mezcla compatible de usos del suelo que fortalezca la proximidad entre vivienda, comercio de barrio, servicios y equipamientos comunitarios.
- Regular la incorporación de nuevos desarrollos habitacionales y turísticos para asegurar su integración con la estructura urbana existente y la disponibilidad de infraestructura y servicios.
- Impulsar programas de regularización, actualización catastral y ordenamiento de la propiedad que faciliten la consolidación de las áreas urbanizadas.
- Establecer criterios de diseño urbano que favorezcan la conectividad vial, la continuidad del espacio público y la integración de nuevos desarrollos con las localidades existentes.
- Promover reservas territoriales estratégicas para el crecimiento futuro de las localidades, evitando procesos especulativos y ocupaciones desordenadas.

Proyectos estratégicos asociados

- Delimitación de Polígonos de Consolidación Urbana.
- Programa de ocupación Estratégica de Vacíos Urbanos.
- Banco de Suelo para Equipamientos y Vivienda Prioritaria.
- Actualización Catastral y Regularización del Suelo Urbano.
- Plataforma de monitoreo urbano y territorial de la zona turística.

Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos

Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; SEDATU; INSUS; Registro Agrario Nacional (RAN); Procuraduría Agraria; Catastro Municipal; ejidos, comunidades agrarias y propietarios del suelo.

Estrategia 2.3 Regeneración urbana, espacio público e identidad comunitaria

Vinculación Agenda 2030

ODS 11 (Metas 11.3, 11.7), ODS 3 (Meta 3.8), ODS 10 (Meta 10.2)

Articulación programática

ENOT:

M15. Acceso equitativo a suelo, vivienda y servicios básicos

M16. Sistema urbano compacto y eficiente.

M19. Acceso equitativo a equipamientos, servicios y espacios públicos

POTDUEG:

Estrategia: SUT01 – Estrategia para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

Estrategia: SUT03 – Estrategia para el fortalecimiento de la infraestructura urbana y servicios públicos.

Enfoque territorial y justificación

Las localidades que integran la Zona Turística de San Marcos presentan importantes oportunidades para fortalecer su imagen urbana, mejorar la calidad de los espacios públicos y consolidar entornos más seguros, accesibles e incluyentes. Si bien cada comunidad conserva elementos propios de su identidad histórica, cultural y paisajística, en muchos casos los espacios de convivencia presentan rezagos en infraestructura urbana, mobiliario, arborización, accesibilidad universal y mantenimiento, lo que limita su función como lugares de encuentro y cohesión social. En un contexto de consolidación turística, la regeneración urbana adquiere un papel estratégico para elevar la calidad de vida de la población y fortalecer la identidad territorial





de las comunidades. La recuperación de plazas, calles, accesos, frentes urbanos y espacios públicos, acompañada de criterios de diseño urbano y paisaje, permitirá consolidar localidades más funcionales, atractivas y resilientes, favoreciendo al mismo tiempo el arraigo comunitario y una mejor integración entre residentes y visitantes.

Líneas de acción

- Recuperar y rehabilitar plazas, jardines, parques y espacios públicos de uso comunitario.
- Mejorar la imagen urbana de las localidades mediante acciones de arborización, mobiliario urbano, iluminación y mejoramiento del paisaje.
- Promover la rehabilitación de calles, andadores y espacios peatonales con criterios de accesibilidad universal.
- Fortalecer la identidad de las localidades mediante la conservación y puesta en valor de elementos arquitectónicos, culturales y paisajísticos.
- Impulsar proyectos de mejoramiento urbano en accesos, corredores y espacios de mayor afluencia social y turística.
- Incorporar criterios de diseño urbano que favorezcan la seguridad, el confort climático y la apropiación social del espacio público.
- Promover la recuperación de espacios subutilizados para actividades recreativas, culturales y deportivas.
- Integrar soluciones basadas en la naturaleza mediante arborización, infraestructura verde y superficies permeables en los espacios públicos.
- Impulsar la participación comunitaria en el diseño, mantenimiento y apropiación de los espacios públicos.
- Diseñar espacios públicos que fortalezcan la integración entre las comunidades y los desarrollos turísticos, promoviendo frentes urbanos, corredores recreativos y espacios de convivencia con identidad local
- Incorporar soluciones basadas en la naturaleza, infraestructura verde y azul, arborización, superficies permeables y espacios de infiltración que contribuyan al confort urbano, la regulación hídrica y la adaptación al cambio climático.

Proyectos estratégicos asociados

- Programa de Infraestructura verde y espacios públicos de la Zona Turística de San Marcos.
 - Rehabilitación integral de espacios públicos
 - Techado, centro de barrio y polideportivo San José de Guatemala.
 - Techado, centro de barrio y polideportivo de la Iglesia de el Tejorucu.
 - Techado, centro de barrio y polideportivo el Coacoyul.
 - Techado, centro de barrio y polideportivo Llano de la Puerta.
 - Techado, centro de barrio y polideportivo Tecomate Pesquería.
 - Red de Parques y Espacios Recreativos Comunitarios / Creación de nuevos espacios públicos e infraestructura verde estratégicos.
 - Parque lineal hídrico y sendero turístico El Cacao – Lomitas de Papagayo – San José de Guatemala (Ribera del río Papagayo).
 - Parque de barrio de El Coacoyul, frente al kínder.
 - Parque lineal El Cortés desde el CECyTe a la primaria.
 - Parque frente a la iglesia en Monte Alto.
 - Parque lineal, sendero turístico Monte Alto – Santo Domingo – El Dorado.
 - Parque hídrico Rivera del Río La Estancia, La Estancia.
 - Parque de barrio Santo Domingo – Nuevo Santo Domingo
 - Parque turístico Tecomate – Pesquería.
 - Parques públicos Frentes de playa
 - DTI-B
 - El Dorado
 - Barra de Santa Rosa
- Mejoramiento Integral de la Imagen Urbana de las Localidades.
- Corredores Urbanos Accesibles y Arborizados.
- Proyecto de Identidad Urbana y Paisaje Comunitario.

Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos

Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; Secretaría de Cultura del Estado; Secretaría de Turismo del Estado; SEDATU; comités comunitarios y organizaciones sociales.

VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA





Estrategia 3.1 Ordenamiento y consolidación del desarrollo turístico

Vinculación Agenda 2030 ODS 8 (Metas 8.3, 8.9), ODS 11 (Metas 11.4, 11.a), ODS 12 (Meta 12.b), ODS 13 (Meta 13.1)
Articulación programática ENOT: M10. Impulso al desarrollo económico territorial con enfoque sostenible M12. Aprovechamiento sostenible del patrimonio natural y cultural M14. Consolidación de sistemas territoriales articulados y competitivos POTDUEG: SUT01 Estrategia para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible EDE02 Estrategia de Desarrollo Económico Territorial y Diversificación Productiva EDE03 Estrategia de Consolidación del Turismo como Motor de Desarrollo Regional.
Enfoque territorial y justificación El potencial turístico de la Zona Turística de San Marcos representa la principal oportunidad para impulsar el desarrollo económico regional durante las próximas décadas. Sin embargo, la magnitud de las inversiones previstas hace indispensable orientar su localización y desarrollo bajo criterios territoriales que garanticen la conservación de los ecosistemas costeros, la funcionalidad urbana, la resiliencia frente al cambio climático y la adecuada provisión de infraestructura y servicios. Se propone consolidar un sistema turístico estructurado a partir de un corredor costero y una red de nodos turísticos estratégicos, articulados con las centralidades urbanas y el sistema ambiental. Este modelo busca concentrar el desarrollo en las áreas con mayor aptitud territorial, evitar procesos de ocupación dispersa, fortalecer la conectividad entre playas, localidades y servicios, y asegurar que el crecimiento turístico contribuya al desarrollo equilibrado del territorio. El Programa reconoce a los Desarrollos Turísticos Integrales (DTI) como los principales proyectos detonadores del crecimiento económico de la zona costera. No obstante, plantea su articulación mediante un modelo territorial integral que fortalezca su vinculación con las localidades existentes, la infraestructura regional, el sistema ambiental y los espacios públicos costeros, favoreciendo un desarrollo turístico competitivo, equilibrado y ambientalmente responsable.
Líneas de acción • Orientar los nuevos desarrollos turísticos hacia las áreas con mayor aptitud territorial y menor sensibilidad ambiental. • Consolidar el corredor turístico costero como eje estructurador del desarrollo económico del territorio. • Fortalecer la red de nodos turísticos mediante la integración de hospedaje, servicios, comercio, recreación y espacios públicos. • Promover desarrollos turísticos compatibles con la capacidad de carga ambiental y la disponibilidad de infraestructura. • Favorecer proyectos turísticos de mediana densidad con criterios de integración paisajística y eficiencia territorial. • Garantizar la conservación de accesos públicos a playas, cuerpos de agua y espacios de valor paisajístico. • Incorporar criterios de resiliencia, eficiencia energética y manejo integral del agua en los nuevos desarrollos turísticos. • Promover la integración funcional entre los desarrollos turísticos, las localidades existentes y la red de centralidades. • Impulsar mecanismos de coordinación entre los sectores público, privado y social para la implementación ordenada del desarrollo turístico.
Proyectos estratégicos asociados • Corredor Turístico Costero de San Marcos. ◦ Carretera Aeropuerto de Acapulco – Zona turística de San Marcos – Carretera 200. ◦ Ejes viales transversales: ▪ Carretera 200 – Llano de la Puerta – Carretera turística – Medanitos Perros de Agua ▪ Carretera 200 – Llano de la Puerta – Carretera turística – Medanitos Perros de Agua ▪ Carretera 200 – Monte Alto – Carretera turística – Santo Domingo – El Dorado ▪ San Marcos – Carretera turística – Santo Domingo

▪ San Marcos – Carretera turística – Tecomate - Pesquería ○ Boulevard costero • Sistema de Integración Territorial de los DTI • Red de Nodos Turísticos Estratégicos. ○ Desarrollos Turísticos Integrales ○ Poblados turísticos ▪ San José de Guatemala ▪ Medanitos Perros de Agua ▪ Amazquite ▪ Tecomate Pesquería ▪ Cerrito de Pesquería ○ Proyectos ecoturísticos comunitarios ▪ Selvas de Barrera ▪ Delta del Río Papagayo ▪ Chacalapa del Pacífico ▪ Humedales del Cortes y La Estancia ▪ Islas y Manglares de Tecomate ▪ Barra de Santa Rosa ○ Senderos turísticos no motorizados ▪ El Cacao – San José de Guatemala (Ribera del río Papagayo) ▪ Selvas de San Marcos (A lo largo de la carretera turística) ▪ Ruta costera de San Marcos (A lo largo del litoral y zonas de humedales) ○ Circuitos Turísticos Lacustres • Red de Accesos Públicos a Playas (cada 600 metros, o cada 4 km en zonas con parques de playa) • Centro Integral de Servicios Turísticos. ○ San José de Guatemala ○ Monte Alto ○ Tecomate Pesquería • Sistema Integral de Señalización Turística • Infraestructura Estratégica para el Desarrollo Turístico ○ Mercados turísticos artesanales ○ Centros de salud de servicios ampliados en centralidades ○ Terminal de autobuses de la zona turística de San Marcos ○ Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales y Humedales Artificiales • Plataforma de Gestión del Destino Turístico	
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos Corresponsables: Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero; SECTUR Federal; Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado; SEMARNAT; CONANP (cuando corresponda); inversionistas turísticos y organizaciones del sector.	





Estrategia 3.2 Diversificación de la oferta turística

Vinculación Agenda 2030 ODS 8 (Metas 8.3, 8.9), ODS 11 (Metas 11.4, 11.a), ODS 12 (Meta 12.b), ODS 13 (Meta 13.1)
Articulación programática ENOT: M10. Impulso al desarrollo económico territorial con enfoque sostenible M12. Aprovechamiento sostenible del patrimonio natural y cultural M14. Consolidación de sistemas territoriales articulados y competitivos POTDUEG: EDE02 Estrategia de Desarrollo Económico Territorial y Diversificación Productiva EDE03 Estrategia de Consolidación del Turismo como Motor de Desarrollo Regional.
Enfoque territorial y justificación Si bien el turismo de sol y playa constituye el principal atractivo de la Zona Turística de San Marcos, el territorio posee una amplia diversidad de recursos naturales, paisajísticos, culturales y productivos que permiten desarrollar una oferta turística complementaria capaz de incrementar la permanencia de los visitantes, diversificar los mercados y fortalecer la economía local. La consolidación de un destino turístico competitivo requiere integrar nuevos productos y experiencias que aprovechen de manera sostenible el patrimonio natural y cultural del territorio. En este sentido, el Programa promueve la diversificación de la oferta mediante el desarrollo de circuitos turísticos, actividades recreativas, turismo de naturaleza, experiencias gastronómicas, actividades náuticas y el aprovechamiento de los valores culturales y comunitarios, favoreciendo una mayor integración entre los desarrollos turísticos, las localidades y los distintos atractivos del municipio.
Líneas de acción • Diversificar la oferta turística mediante el desarrollo de productos de naturaleza, cultura, gastronomía, recreación y turismo rural. • Impulsar circuitos turísticos que integren playas, lagunas, comunidades, paisajes naturales y sitios de interés cultural. • Promover actividades náuticas recreativas compatibles con la conservación de los ecosistemas costeros y lagunares. • Fortalecer la infraestructura y los servicios para el turismo de naturaleza, observación de fauna, senderismo y actividades al aire libre. • Fomentar el aprovechamiento turístico de la gastronomía regional, la pesca tradicional y los productos locales. • Impulsar el desarrollo de espacios para actividades deportivas, recreativas y de turismo de aventura compatibles con las características del territorio. • Promover la integración de las comunidades rurales a la oferta turística mediante productos y experiencias locales. • Fortalecer la promoción conjunta de los distintos atractivos turísticos como un destino integral. • Incentivar la innovación y diversificación permanente de productos turísticos conforme evolucionen las tendencias del mercado.
Proyectos estratégicos asociados • Red de Circuitos Turísticos Temáticos. • Red de Rutas Turísticas Lacustres. • Ruta Gastronómica de la Costa y la Laguna. • Red de Senderos Ecoturísticos e Interpretativos. • Centro de Actividades Náuticas y Recreativas.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos Corresponsables: Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero; SECTUR Federal; Secretaría de Cultura; CONANP (cuando corresponda); prestadores de servicios turísticos, cooperativas pesqueras, organizaciones comunitarias e iniciativa privada.

Estrategia 3.3 Turismo regenerativo e integración comunitaria

Vinculación Agenda 2030 ODS 8 (Metas 8.3, 8.9), ODS 11 (Metas 11.4, 11.a), ODS 12 (Meta 12.b), ODS 13 (Meta 13.1)
Articulación programática ENOT: M10. Impulso al desarrollo económico territorial con enfoque sostenible M12. Aprovechamiento sostenible del patrimonio natural y cultural M14. Consolidación de sistemas territoriales articulados y competitivos POTDUEG: EDE02 Estrategia de Desarrollo Económico Territorial y Diversificación Productiva EDE03 Estrategia de Consolidación del Turismo como Motor de Desarrollo Regional.
Enfoque territorial y justificación El desarrollo turístico de la Zona Turística de San Marcos representa una oportunidad para impulsar el bienestar de las comunidades locales, fortalecer las actividades económicas tradicionales y promover la conservación del patrimonio natural y cultural. Para lograrlo, es necesario transitar hacia un modelo de turismo que no sólo reduzca sus impactos ambientales, sino que contribuya activamente a la regeneración de los ecosistemas, al fortalecimiento del tejido social y a la generación de oportunidades económicas para la población local. En este contexto, el Programa promueve un modelo de turismo regenerativo que favorezca la integración de las comunidades en las cadenas de valor del sector turístico, incentive el consumo de productos y servicios locales, fortalezca las capacidades de los habitantes y fomente la conservación de los recursos naturales y culturales como elementos fundamentales de la competitividad del destino.
Líneas de acción • Promover la incorporación de las comunidades locales en la prestación de servicios turísticos y actividades complementarias. • Impulsar el desarrollo de cadenas de valor que integren a productores, pescadores, artesanos y prestadores de servicios locales. • Fomentar el consumo de productos regionales en establecimientos turísticos y de hospedaje. • Promover programas de capacitación y certificación para prestadores de servicios turísticos locales. • Impulsar proyectos de turismo comunitario compatibles con la conservación del patrimonio natural y cultural. • Fortalecer la conservación y difusión de las expresiones culturales, gastronómicas y tradiciones locales como parte de la oferta turística. • Promover prácticas de turismo responsable, eficiencia en el uso de los recursos y reducción de impactos ambientales en los desarrollos turísticos. • Incentivar mecanismos de colaboración entre inversionistas, comunidades y autoridades para fortalecer el desarrollo territorial. • Favorecer la generación de empleo local y la contratación de mano de obra del municipio en las distintas etapas del desarrollo turístico. • Promover acuerdos de colaboración entre los desarrolladores turísticos y las comunidades locales para favorecer la contratación de mano de obra, la adquisición de bienes y servicios regionales, la capacitación de la población y el desarrollo de proyectos de beneficio comunitario.
Proyectos estratégicos asociados • Red de Turismo Comunitario de San Marcos. • Programa de Capacitación para Prestadores de Servicios Turísticos. • Red de Productores y Proveedores Locales para el Sector Turístico. • Ruta de Gastronomía y Productos Regionales. • Mercados turísticos artesanales. • Programa de Certificación en Turismo Sostenible.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos Corresponsables: Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero; SECTUR Federal; Secretaría de Economía; Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural del Estado; instituciones educativas; cooperativas pesqueras; organizaciones comunitarias; iniciativa privada y desarrolladores turísticos.





Estrategia 4.1 Movilidad regional y conectividad territorial

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Metas 11.2, 11.3, 11.7), ODS 10 (Meta 10.2), ODS 1 (Meta 1.4)
Articulación programática ENOT: M16. Sistema urbano compacto y eficiente M18. Sistema de movilidad sostenible, accesible y seguro POTDUEG: Estrategia: SUT01 – Estrategia para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
Enfoque territorial y justificación La movilidad constituye uno de los principales elementos de integración territorial de la Zona Turística de San Marcos, al facilitar la articulación entre las localidades existentes, los Desarrollos Turísticos Integrales (DTI), las playas, las áreas naturales, los equipamientos estratégicos y los corredores productivos del municipio. La consolidación del modelo territorial propuesto demanda una infraestructura de conectividad que permita atender el crecimiento esperado de la actividad turística sin comprometer la funcionalidad del territorio ni la calidad de vida de la población. En este contexto, el Programa plantea fortalecer la conectividad regional mediante la consolidación de la carretera federal 200 como eje estructurador, el mejoramiento de los accesos a las zonas turísticas y comunidades, la modernización de la red de caminos rurales y el desarrollo de infraestructura complementaria que facilite la integración de los distintos nodos turísticos y urbanos. Asimismo, se promueve la incorporación de alternativas de conectividad lacustre y una adecuada señalización vial y turística que fortalezcan la competitividad del destino y mejoren la experiencia de residentes y visitantes.
Líneas de acción • Consolidar la carretera federal 200 como eje estructurador de la movilidad regional. • Mejorar la conectividad entre los DTI, las localidades y la cabecera municipal. • Modernizar los caminos de acceso a playas, comunidades y desarrollos turísticos. • Fortalecer la red de caminos rurales estratégicos. • Desarrollar infraestructura para la conectividad lacustre (embarcaderos y rutas). • Mejorar la conectividad con equipamientos regionales y nodos logísticos. • Coordinar la ejecución de infraestructura vial con los desarrolladores turísticos. • Incorporar criterios de resiliencia en la infraestructura carretera y de caminos. • Coordinar la ejecución de infraestructura vial estratégica con los proyectos de infraestructura hidráulica, sanitaria y energética para optimizar inversiones y reducir afectaciones derivadas de obras posteriores.
Proyectos estratégicos asociados • Carretera turística de San Marcos • Boulevard Costero San Marcos. • Modernización de Accesos a DTI y Zonas Turísticas. • Red de Caminos Estratégicos de Conectividad Territorial. • Red de Embarcaderos y Rutas Turísticas Lacustres. • Sistema Integral de Señalización Vial y Turística.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos / SICT • Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado, Comisión de Infraestructura, Carretera y Aeroportuaria del Estado de Guerrero, SECTUR, Secretaría de Turismo, Desarrolladores turísticos. .

Estrategia 4.2 Movilidad sostenible y accesibilidad universal

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Metas 11.2, 11.3, 11.7), ODS 10 (Meta 10.2), ODS 1 (Meta 1.4)
Articulación programática ENOT: M16. Sistema urbano compacto y eficiente M18. Sistema de movilidad sostenible, accesible y seguro POTDUEG: Estrategia: SUT01 – Estrategia para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
Enfoque territorial y justificación El crecimiento de la actividad turística representa una oportunidad para consolidar un modelo de movilidad más seguro, eficiente e incluyente, que priorice a las personas y favorezca el acceso equitativo a playas, espacios públicos, equipamientos y servicios. La movilidad debe concebirse como un componente de la calidad urbana y turística, incorporando criterios de accesibilidad universal, seguridad vial, movilidad activa y reducción de impactos ambientales en el diseño de calles, corredores turísticos y espacios de convivencia. Bajo esta perspectiva, el Programa impulsa la creación de entornos accesibles y funcionales que faciliten los desplazamientos peatonales y ciclistas, mejoren las condiciones del transporte local y turístico, garanticen el acceso público al litoral y promuevan soluciones de movilidad compatibles con el desarrollo sostenible del destino. Estas acciones contribuirán a fortalecer la integración entre los desarrollos turísticos y las comunidades, mejorar la experiencia de los visitantes y consolidar un sistema de movilidad que responda tanto a las necesidades de la población residente como a las dinámicas propias de un destino turístico de relevancia regional.
Líneas de acción • Garantizar accesos públicos seguros y universales a playas, lagunas y espacios recreativos. • Priorizar la movilidad peatonal en centros de población y zonas turísticas. • Implementar infraestructura para la movilidad ciclista en corredores con potencial. • Incorporar criterios de accesibilidad universal en calles, plazas, malecones, equipamientos y espacios públicos. • Mejorar la seguridad vial mediante cruces seguros, reducción de velocidades y señalización. • Promover sistemas de transporte interno de bajas emisiones en los desarrollos turísticos. • Integrar soluciones de movilidad compartida y transporte turístico donde resulte viable. • Planificar estacionamientos estratégicos para reducir la congestión en los frentes de playa. • Promover el diseño de calles completas en las principales centralidades.
Proyectos estratégicos asociados • Red de Andadores Turísticos y Comunitarios. • Programa de Calles Completas en Centralidades. • Cruces Seguros sobre corredores carreteros en Localidades Prioritarias. • Plan Integral de Accesibilidad Universal. • Red de Movilidad Activa en Zonas Turísticas. • Sistema de Estacionamientos Disuasorios en Accesos Turísticos.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos • Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero; Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT); Instituto Guerrerense de la Infraestructura Física Educativa (cuando corresponda a equipamientos); desarrolladores turísticos; prestadores de servicios turísticos; organizaciones de la sociedad civil y colegios de profesionistas. .





Estrategia 5.1 Infraestructura hidráulica, sanitaria y de servicios urbanos

Vinculación Agenda 2030

ODS 6 (Metas 6.1, 6.2, 6.3, 6.4 y 6.a), ODS 7 (Meta 7.1), ODS 9 (Meta 9.1), ODS 11 (Metas 11.1 y 11.b) y ODS 13 (Meta 13.1).

Articulación programática

ENOT:

M15. Acceso equitativo a infraestructura y servicios básicos.

M16. Sistema urbano compacto, eficiente y resiliente.

M19. Reducción de desigualdades territoriales mediante el fortalecimiento de infraestructura estratégica.

POTDUEG:

Estrategia SUT03. Fortalecimiento de la infraestructura urbana y los servicios públicos.

Estrategia SUT04. Gestión eficiente de los recursos naturales e infraestructura para el desarrollo sostenible.

Enfoque territorial y justificación

La consolidación de la Zona Turística de San Marcos como un destino turístico de relevancia regional requiere una infraestructura urbana suficiente, eficiente y resiliente que garantice el adecuado funcionamiento de las localidades existentes y permita atender el crecimiento poblacional y turístico previsto en el largo plazo. La expansión de los desarrollos turísticos, el fortalecimiento de las centralidades comunitarias y el incremento esperado en la demanda de servicios hacen indispensable planificar de manera anticipada la ampliación, modernización y articulación de los sistemas de agua potable, alcantarillado, saneamiento, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

La infraestructura básica constituye un componente estratégico para mejorar la calidad de vida de la población, reducir las brechas territoriales en el acceso a los servicios públicos y fortalecer la competitividad del destino turístico. En este sentido, el Programa promueve un modelo de desarrollo que prioriza la eficiencia en la prestación de los servicios, el uso racional de los recursos, la incorporación de tecnologías sostenibles y la coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, organismos operadores y desarrolladores turísticos, procurando que la infraestructura evolucione de manera congruente con el crecimiento urbano proyectado y con la capacidad de soporte del territorio.

Líneas de acción

- Fortalecer los sistemas de abastecimiento, conducción y distribución de agua potable para garantizar una cobertura suficiente y continua en las localidades existentes y en las áreas previstas para el desarrollo urbano y turístico.
- Ampliar y modernizar la infraestructura de alcantarillado sanitario y saneamiento, priorizando las localidades con mayores rezagos y los nuevos desarrollos turísticos.
- Impulsar la construcción y modernización de plantas de tratamiento de aguas residuales, promoviendo el reúso del agua tratada para riego de áreas verdes, espacios públicos y actividades compatibles.
- Desarrollar infraestructura para el manejo integral de aguas pluviales, incorporando soluciones que reduzcan riesgos de inundación y favorezcan la infiltración y recarga de los acuíferos.
- Fortalecer la cobertura y confiabilidad de las redes de distribución de energía eléctrica, considerando el crecimiento de la demanda derivado del desarrollo urbano y turístico.
- Modernizar y ampliar el sistema de alumbrado público mediante tecnologías eficientes que mejoren la seguridad, reduzcan el consumo energético y contribuyan a la calidad del paisaje urbano.
- Ampliar la cobertura de infraestructura de telecomunicaciones y conectividad digital, favoreciendo el acceso equitativo a servicios de comunicación, educación, salud, administración pública y actividades productivas.
- Promover la incorporación de criterios de eficiencia energética, energías renovables y tecnologías inteligentes en la infraestructura pública y en los nuevos desarrollos turísticos.
- Coordinar la programación y ejecución de las obras de infraestructura básica entre los tres órdenes de gobierno, organismos operadores y desarrolladores privados, privilegiando soluciones integrales que optimicen las inversiones y reduzcan afectaciones al funcionamiento urbano.
- Establecer criterios para que los nuevos desarrollos urbanos y turísticos garanticen la provisión oportuna de infraestructura y servicios básicos, evitando presiones adicionales sobre las redes existentes.
- Fortalecer la cobertura de los servicios públicos municipales en las centralidades definidas, priorizando seguridad pública, protección civil, administración municipal y demás servicios de atención a la población, conforme a la jerarquía funcional de cada localidad.

Proyectos estratégicos asociados

- Programa Maestro de Infraestructura Hidráulica y Sanitaria de la Zona Turística de San Marcos.
 - Rehabilitación del Tanque de agua de El Tejoruco.
 - Tanque elevado de Llano de la Puerta.
 - Rehabilitación del Tanque elevado de el Coacoyul.
 - Tanque elevado y red de agua potable de Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo.
 - Rehabilitación del pozo y tanque elevado de Tecomate Pesquería.
- Programa de Ampliación y Modernización de los Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento.
 - Rehabilitación y ampliación de la red de agua potable de Monte Alto.
 - Rehabilitación y ampliación de la red de agua potable de El Coacoyul.
 - Red de Drenaje y PTAR de Monte Alto.
 - Red de Drenaje y Humedal artificial para tratamiento de San José de Guatemala.
 - Red de Drenaje y Humedal artificial para tratamiento de Tecomate Pesquería.
 - Red de Drenaje y PTAR de El Coacoyul.
- Sistema Integral de Drenaje Pluvial y Manejo de Escurrimientos Urbanos.
 - San José de Guatemala.
 - Tecomate Pesquería
- Programa de Modernización del Alumbrado Público con Tecnologías de Alta Eficiencia Energética.
- Programa de Fortalecimiento de la Infraestructura Energética y de Telecomunicaciones para la Zona Turística.
- Programa de Reúso de Aguas Residuales Tratadas para Espacios Públicos, Áreas Verdes y Desarrollos Turísticos.

Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos.

Corresponsables: Comisión Nacional del Agua (CONAGUA); Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Guerrero (CAPASEG); Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), en el ámbito de sus competencias; Comisión Federal de Electricidad (CFE); Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones (ATDT) y concesionarios de telecomunicaciones, en el ámbito de sus competencias; Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); organismos operadores de agua potable y saneamiento; y desarrolladores turísticos e iniciativa privada..





Estrategia 5. 2 Gestión integral de residuos y economía circular

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Meta 11.6), ODS 12 (Metas 12.4 y 12.5), ODS 13 (Meta 13.2), ODS 14 (Meta 14.1) y ODS 15 (Meta 15.1).
Articulación programática ENOT: M16. Sistema urbano compacto, eficiente y resiliente. M19. Mejoramiento de la infraestructura y los servicios públicos. POTDUEG: Estrategia SUT03. Fortalecimiento de la infraestructura urbana y los servicios públicos. Estrategia SUT04. Gestión eficiente de los recursos naturales e infraestructura para el desarrollo sostenible.
Enfoque territorial y justificación La consolidación de la Zona Turística de San Marcos incrementará de manera significativa la generación de residuos sólidos urbanos, residuos derivados de las actividades turísticas, comerciales y de la construcción, lo que exigirá fortalecer la capacidad institucional e infraestructura destinada a su manejo integral. La adecuada gestión de los residuos constituye un elemento estratégico para preservar la calidad ambiental del territorio, proteger los ecosistemas costeros y lagunares, mantener la imagen del destino turístico y garantizar condiciones adecuadas de salud pública para la población. En este contexto, el Programa impulsa un modelo de gestión integral de residuos orientado a prevenir su generación, fortalecer la separación desde la fuente, incrementar el aprovechamiento y valorización de materiales, mejorar los sistemas de recolección, transferencia y disposición final, e incorporar principios de economía circular que favorezcan el uso eficiente de los recursos y reduzcan la presión sobre el ambiente. Asimismo, se promoverá la corresponsabilidad entre autoridades, comunidades, prestadores de servicios, desarrolladores turísticos y visitantes para consolidar un destino turístico limpio, resiliente y ambientalmente responsable.
Líneas de acción - Fortalecer la cobertura y eficiencia de los sistemas de recolección de residuos sólidos urbanos en las localidades y zonas turísticas. - Ampliar y modernizar la infraestructura para la transferencia, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, conforme al crecimiento previsto del territorio. - Promover la separación de residuos desde la fuente en viviendas, comercios, establecimientos turísticos y espacios públicos. - Impulsar programas de reducción, reutilización, reciclaje y valorización de residuos bajo principios de economía circular. - Implementar esquemas específicos para el manejo de residuos generados por la actividad turística, eventos masivos y establecimientos de hospedaje y alimentos. - Fortalecer las acciones de limpieza y conservación de playas, lagunas, cauces y espacios públicos para prevenir la contaminación de los ecosistemas. - Promover el manejo adecuado de residuos de construcción y demolición derivados del desarrollo urbano y turístico. - Fomentar campañas permanentes de educación ambiental y cultura ciudadana para reducir la generación de residuos y promover el consumo responsable. - Promover la incorporación de criterios de economía circular en los nuevos desarrollos turísticos y en las actividades económicas del territorio.
Proyectos estratégicos asociados - Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos de San Marcos. - Centro de Transferencia y Valorización de Residuos Sólidos Urbanos. - Relleno Sanitario de San Marcos. - Programa de Economía Circular de Zonas Turísticas. - Programa Permanente de Limpieza y Conservación de Playas, Lagunas y Espacios Públicos. - Programa para el Manejo Integral de Residuos de Construcción y Demolición.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT); Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Guerrero; Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); Procuraduría de Protección Ambiental del Estado de Guerrero, en el ámbito de sus competencias; desarrolladores turísticos; prestadores de servicios turísticos; organizaciones sociales; instituciones educativas; empresas concesionarias del servicio de recolección y manejo de residuos, en su caso.

Estrategia 6.1 Inclusión social y acceso equitativo a las oportunidades del desarrollo turístico

Vinculación Agenda 2030 ODS 1 (Meta 1.4), ODS 4 (Meta 4.4), ODS 8 (Metas 8.3, 8.5 y 8.9), ODS 10 (Meta 10.2) y ODS 11 (Meta 11.3).
Articulación programática ENOT: M12. Reducción de desigualdades territoriales. POTDUEG: SUT02 Estrategia para el Desarrollo Urbano con enfoque de equidad territorial. EDS01 Estrategia de Desarrollo Social y Bienestar Territorial.
Enfoque territorial y justificación El desarrollo turístico proyectado para la Zona Turística de San Marcos representa una oportunidad para mejorar las condiciones de bienestar de la población; sin embargo, sus beneficios sólo podrán consolidarse si las comunidades locales participan activamente en las cadenas de valor asociadas al turismo y cuentan con las capacidades necesarias para incorporarse a las nuevas dinámicas económicas. En este sentido, el Programa impulsa un modelo de desarrollo incluyente que favorezca la generación de empleo, el emprendimiento local, la capacitación y el fortalecimiento de proveedores regionales, procurando que el crecimiento económico contribuya a disminuir las desigualdades territoriales y ampliar las oportunidades para la población. La estrategia busca fortalecer la vinculación entre los desarrollos turísticos, las comunidades y los sectores productivos locales, promoviendo una mayor integración de bienes y servicios generados en el territorio. Asimismo, plantea impulsar mecanismos de coordinación entre autoridades, instituciones educativas, iniciativa privada y organizaciones sociales para ampliar el acceso a programas de formación, financiamiento, asistencia técnica y certificación, favoreciendo una participación más equitativa de la población en los beneficios derivados del desarrollo turístico.
Líneas de acción • Promover programas de capacitación y certificación para la población local en actividades vinculadas al turismo, los servicios y la atención al visitante. • Impulsar la contratación de mano de obra local y la incorporación de proveedores regionales en los desarrollos turísticos y establecimientos de servicios. • Fortalecer el emprendimiento comunitario mediante asistencia técnica, capacitación empresarial y acceso a programas de financiamiento. • Promover la comercialización de productos locales, artesanales, agroalimentarios y pesqueros en los corredores y centros turísticos del municipio. • Establecer mecanismos de vinculación entre instituciones educativas, sector empresarial y comunidades para facilitar la inserción laboral de jóvenes y población local. • Fomentar la creación y fortalecimiento de cooperativas, empresas sociales y organizaciones comunitarias relacionadas con actividades turísticas y complementarias. • Gestionar programas de capacitación en innovación, transformación digital y comercialización para micro y pequeñas empresas locales. • Promover esquemas de seguimiento que permitan evaluar la participación de la población local en el empleo y la proveeduría derivada del desarrollo turístico..
Proyectos estratégicos asociados • Centro de Capacitación y Certificación para el Empleo Turístico Local. • Programa de Fortalecimiento de Proveedores Locales para el Desarrollo Turístico. • Programa de Desarrollo Empresarial y Emprendimiento Comunitario. • Programa de Comercialización de Productos Locales y Artesanales de San Marcos. • Programa de Vinculación Educativa y Formación para el Empleo en el Sector Turístico.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero; Secretaría de Turismo (SECTUR); Secretaría de Economía; Secretaría del Trabajo y Previsión Social; Secretaría de Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación del Estado de Guerrero, en el ámbito de sus competencias; Servicio Nacional de Empleo; instituciones de educación media superior y superior; cámaras empresariales; desarrolladores turísticos; prestadores de servicios turísticos; cooperativas y organizaciones comunitarias.





Estrategia 6.2 Conservación del patrimonio biocultural y fortalecimiento de comunidades rurales y afromexicanas

Vinculación Agenda 2030 ODS 10 (Meta 10.2), ODS 11 (Meta 11.4), ODS 15 (Meta 15.1), ODS 16 (Meta 16.7) y ODS 17 (Meta 17.17).
Articulación programática ENOT: M12. Reducción de desigualdades territoriales. POTDUEG: SUT02 Estrategia para el Desarrollo Urbano con enfoque de equidad territorial. EDS01 Estrategia de Desarrollo Social y Bienestar Territorial.
Enfoque territorial y justificación La Zona Turística de San Marcos alberga comunidades rurales y afromexicanas que conservan expresiones culturales, conocimientos tradicionales, formas de organización comunitaria y actividades productivas estrechamente vinculadas con el territorio. Este patrimonio biocultural constituye un elemento distintivo de la identidad regional y representa uno de los principales activos para consolidar un modelo de desarrollo turístico sostenible, incluyente y con arraigo local. En este contexto, la estrategia busca fortalecer la conservación del patrimonio biocultural mediante acciones que contribuyan a preservar las prácticas productivas tradicionales, las expresiones culturales, la gastronomía, las festividades, los saberes comunitarios y los paisajes culturales que caracterizan al territorio. Asimismo, promueve la participación activa de las comunidades rurales y afromexicanas en la planeación, gestión y aprovechamiento de las oportunidades derivadas del desarrollo turístico, favoreciendo el reconocimiento de su identidad, el fortalecimiento de su organización comunitaria y la permanencia de su patrimonio como componente fundamental del desarrollo territorial.
Líneas de acción • Elaborar un inventario municipal del patrimonio biocultural, identificando elementos materiales e inmateriales de relevancia para las comunidades rurales y afromexicanas. • Promover la conservación y difusión de las expresiones culturales, festividades, gastronomía, música, danza, medicina tradicional y demás manifestaciones del patrimonio inmaterial. • Impulsar programas para la preservación y fortalecimiento de las actividades productivas tradicionales, incluyendo la pesca artesanal, la agricultura, la ganadería y las artesanías locales. • Incorporar el patrimonio biocultural como elemento estructurador de los circuitos, rutas y productos turísticos del municipio. • Fortalecer la participación de las comunidades rurales y afromexicanas en el diseño, operación y evaluación de proyectos turísticos con incidencia en su territorio. • Promover el rescate y conservación de inmuebles, espacios públicos, sitios de valor histórico y paisajes culturales representativos del municipio. • Impulsar mecanismos de protección y difusión del patrimonio cultural afromexicano, fortaleciendo su reconocimiento e identidad territorial. • Fomentar la transmisión intergeneracional de conocimientos tradicionales mediante actividades culturales, educativas y comunitarias...
Proyectos estratégicos asociados • Inventario Municipal del Patrimonio Biocultural de San Marcos. • Programa de Conservación y Promoción del Patrimonio Cultural Afromexicano. • Programa de Fortalecimiento de Actividades Productivas Tradicionales y Artesanales. • Red de Centros Comunitarios para la Promoción del Patrimonio Cultural y Biocultural. • Mercados turísticos artesanales.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Cultura del Gobierno de México; Secretaría de Cultura del Estado de Guerrero; Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); Secretaría de Turismo (SECTUR); Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero; Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural (SADER), en el ámbito de sus competencias; Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP), cuando corresponda; instituciones académicas; ejidos y comunidades; autoridades tradicionales; cooperativas, organizaciones comunitarias y prestadores de servicios turísticos.

Estrategia 6.3 Igualdad sustantiva, participación comunitaria y atención a grupos prioritarios

Vinculación Agenda 2030 ODS 5 (Metas 5.1 y 5.5), ODS 10 (Meta 10.2), ODS 11 (Meta 11.3) y ODS 16 (Meta 16.7).
Articulación programática ENOT: M12. Reducción de desigualdades territoriales. POTDUEG: SUT02 Estrategia para el Desarrollo Urbano con enfoque de equidad territorial. EDS01 Estrategia de Desarrollo Social y Bienestar Territorial.
Enfoque territorial y justificación La consolidación de la Zona Turística de San Marcos requiere que el desarrollo territorial se construya bajo principios de inclusión, igualdad sustantiva y participación social, garantizando que los distintos sectores de la población intervengan de manera efectiva en la toma de decisiones y accedan en condiciones de equidad a los beneficios derivados del crecimiento urbano y turístico. En este contexto, la estrategia promueve una gobernanza territorial incluyente, en la que mujeres, personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, personas con discapacidad, población afromexicana y demás grupos prioritarios sean considerados de manera transversal en las políticas, proyectos y acciones previstas por el Programa. Asimismo, se busca fortalecer los mecanismos de participación comunitaria como instrumentos permanentes para el seguimiento, evaluación e implementación del Programa, promoviendo procesos abiertos, transparentes y corresponsables entre autoridades, comunidades, sector privado, organizaciones sociales e instituciones académicas, favoreciendo una gestión territorial más democrática, accesible y representativa.
Líneas de acción • Incorporar la perspectiva de igualdad sustantiva en la implementación de políticas, programas y proyectos derivados del Programa Parcial. • Promover la participación efectiva de mujeres y grupos prioritarios en los procesos de planeación, seguimiento y evaluación del desarrollo territorial. • Fortalecer los mecanismos permanentes de participación ciudadana mediante comités comunitarios, consejos consultivos y espacios de diálogo social. • Impulsar criterios de accesibilidad universal en el diseño de espacios públicos, equipamientos, infraestructura y servicios urbanos. • Promover acciones para garantizar la inclusión de personas con discapacidad, personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes en las políticas de desarrollo urbano y turístico. • Fomentar programas de educación cívica y cultura de la participación para fortalecer la corresponsabilidad social en la gestión del territorio. • Promover mecanismos de transparencia y acceso a la información relacionados con la implementación y seguimiento del Programa. • Impulsar la coordinación entre instituciones públicas, organizaciones sociales, comunidades y sector privado para fortalecer la gobernanza territorial.
Proyectos estratégicos asociados • Programa Municipal de Igualdad Sustantiva e Inclusión Territorial. • Programa de Accesibilidad Universal para Espacios Públicos, Infraestructura y Servicios. • Observatorio Ciudadano y Territorial del municipio de San Marcos. • Programa de Formación Comunitaria para la Gobernanza Territorial.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Instituto Nacional de las Mujeres (INMUJERES); Secretaría de la Mujer del Estado de Guerrero; Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF) Nacional, Estatal y Municipal; Comisión Estatal de Derechos Humanos; Secretaría de Bienestar; Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); instituciones educativas; organizaciones de la sociedad civil; ejidos, comunidades y representantes comunitarios.





Estrategia 7.1 Coordinación institucional y gestión territorial

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Meta 11.3), ODS 16 (Metas 16.6 y 16.7) y ODS 17 (Metas 17.16 y 17.17).
Articulación programática ENOT: M16. Fortalecimiento de capacidades institucionales M18. Control y regulación del desarrollo urbano POTDUEG: SUT01 Estrategia para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible EAGT01 Estrategia de Administración y Gobernanza Territorial.
Enfoque territorial y justificación La implementación del Programa Parcial requiere una coordinación permanente entre los tres órdenes de gobierno, las instituciones responsables de la gestión territorial, los desarrolladores turísticos, los sectores productivos y la sociedad. La magnitud de las inversiones previstas para la Zona Turística de San Marcos, así como la concurrencia de competencias en materia urbana, ambiental, turística e infraestructura, hacen indispensable establecer mecanismos de coordinación que permitan alinear políticas públicas, optimizar recursos y garantizar que las actuaciones sobre el territorio sean congruentes con el modelo de desarrollo definido por este Programa. En este contexto, la estrategia busca fortalecer la gobernanza territorial mediante esquemas de coordinación interinstitucional, gestión del suelo, concertación con los sectores social y privado y gestión de recursos para la ejecución de proyectos estratégicos. Asimismo, promueve la utilización de los instrumentos previstos en la legislación vigente para facilitar la implementación del Programa, fortalecer la capacidad de gestión del municipio y asegurar una actuación coordinada entre las diferentes dependencias y actores que intervienen en el desarrollo urbano y turístico.
Líneas de acción • Integrar un mecanismo permanente de coordinación interinstitucional para la implementación y seguimiento del Programa Parcial. • Promover la celebración de convenios de coordinación y colaboración entre los tres órdenes de gobierno para la ejecución de proyectos estratégicos. • Establecer mecanismos de concertación con desarrolladores turísticos para garantizar que las inversiones se apeguen a las disposiciones del Programa. • Gestionar recursos financieros provenientes de programas federales, estatales e internacionales para la ejecución de infraestructura, equipamiento y proyectos prioritarios. • Impulsar la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación urbana, incluyendo reservas territoriales, adquisición de suelo, transferencia de potencialidades, polígonos de actuación y demás mecanismos aplicables. • Fortalecer la coordinación entre instancias municipales de desarrollo urbano, ecología, protección civil y turismo para asegurar actuaciones integrales sobre el territorio. • Promover la participación del sector académico, organizaciones sociales y colegios de profesionistas como instancias de apoyo técnico para la implementación del Programa.
Proyectos estratégicos asociados • Comité Técnico Ciudadano del Consejo Municipal de desarrollo Urbano y Vivienda. • Convenio Marco de Coordinación para el Desarrollo de la Zona Turística de San Marcos. • Ventanilla Única
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); Gobierno del Estado de Guerrero, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial; Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero; Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT); dependencias federales y estatales competentes, de acuerdo con la naturaleza de cada proyecto; desarrolladores turísticos; ejidos y comunidades; colegios de profesionistas; instituciones académicas y organizaciones de la sociedad civil.

Estrategia 7.2 Seguimiento, evaluación y participación social

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Meta 11.3), ODS 16 (Metas 16.6, 16.7 y 16.10) y ODS 17 (Meta 17.17).
Articulación programática ENOT: M19. Gobernanza territorial y coordinación interinstitucional M20. Participación social en la planeación territorial POTDUEG: EAGT01 Estrategia de Administración y Gobernanza Territorial.
Enfoque territorial y justificación La implementación efectiva del Programa Parcial requiere mecanismos permanentes que permitan evaluar el cumplimiento de sus objetivos, identificar oportunamente desviaciones y ajustar las acciones de política pública conforme evolucionen las condiciones del territorio. El seguimiento sistemático de los proyectos, estrategias e indicadores constituye un elemento fundamental para fortalecer la toma de decisiones, mejorar la eficiencia de la gestión pública y garantizar la continuidad del modelo territorial propuesto. De manera complementaria, la participación social representa un componente indispensable para consolidar una gobernanza territorial incluyente y transparente. Por ello, la estrategia promueve la participación permanente de la ciudadanía, los sectores productivos, las comunidades, la academia y las organizaciones sociales en los procesos de seguimiento y evaluación del Programa, fortaleciendo la corresponsabilidad y la construcción colectiva de las decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y turístico de la Zona Turística de San Marcos.
Líneas de acción • Implementar el sistema de monitoreo con indicadores de desempeño, resultados e impacto territorial. • Elaborar informes periódicos sobre el grado de cumplimiento de las estrategias, proyectos y metas del Programa. • Establecer mecanismos permanentes de participación ciudadana para el seguimiento y evaluación de las acciones derivadas del Programa. • Promover la integración del observatorio ciudadano territorial que facilite el análisis de la evolución urbana, ambiental, social y económica de la Zona Turística. • Garantizar la transparencia y el acceso público a la información relacionada con la implementación del Programa. • Impulsar procesos periódicos de consulta con comunidades, sectores productivos, instituciones académicas y organizaciones sociales para valorar el avance del Programa y formular propuestas de mejora. • Promover la actualización periódica de los indicadores estratégicos para incorporar nuevas condiciones territoriales y necesidades de información. • Evaluar periódicamente la efectividad de las políticas, programas y proyectos estratégicos para fortalecer la toma de decisiones y la mejora continua.
Proyectos estratégicos asociados • Sistema Municipal de Seguimiento y Evaluación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. • Observatorio Ciudadano Territorial de la Zona Turística de San Marcos. • Plataforma Digital para el Monitoreo y Transparencia de la Implementación del Programa.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI); instituciones académicas y centros de investigación; colegios de profesionistas; organizaciones de la sociedad civil; ejidos y comunidades; sector empresarial y prestadores de servicios turísticos.





Estrategia 7.3 Fortalecimiento del sistema de planeación y gestión territorial

Vinculación Agenda 2030 ODS 11 (Meta 11.3), ODS 16 (Meta 16.6) y ODS 17 (Meta 17.9).
Articulación programática ENOT: M16. Fortalecimiento de capacidades institucionales M19. Gobernanza territorial y coordinación interinstitucional POTDUEG: EAGT01 Estrategia de Administración y Gobernanza Territorial.
Enfoque territorial y justificación La implementación efectiva del Programa Parcial demanda instituciones con capacidad técnica, administrativa y operativa para conducir el desarrollo urbano y turístico del territorio. En este sentido, el fortalecimiento del sistema municipal de planeación constituye una condición indispensable para garantizar la continuidad de las políticas públicas, mejorar los procesos de gestión y consolidar un modelo de desarrollo territorial basado en información confiable, instrumentos actualizados y una adecuada coordinación institucional. La estrategia busca fortalecer las capacidades del Ayuntamiento para administrar el crecimiento urbano, regular el uso del suelo, evaluar las dinámicas territoriales y facilitar la toma de decisiones mediante el uso de herramientas tecnológicas y sistemas de información geográfica. Asimismo, promueve la actualización permanente de los instrumentos de planeación y la profesionalización del personal responsable de la gestión territorial, favoreciendo una administración pública más eficiente, transparente y orientada a resultados.
Líneas de acción - Fortalecer las capacidades técnicas y administrativas de las dependencias municipales responsables del desarrollo urbano y la gestión territorial. - Actualizar de manera periódica los instrumentos de planeación urbana, territorial, ecológica, y de gestión integral del riesgo, asegurando su congruencia con la normatividad vigente. - Implementar un Sistema Municipal de Información Territorial que integre información urbana, ambiental, catastral, de infraestructura, movilidad y riesgos para apoyar la toma de decisiones. - Promover la digitalización de los procesos relacionados con la administración del desarrollo urbano, licencias, dictámenes y autorizaciones. - Fortalecer la vinculación entre la información catastral, registral y de uso del suelo para mejorar la administración territorial y la gestión del suelo. - Impulsar programas permanentes de capacitación y actualización para el personal técnico y administrativo encargado de la planeación y gestión territorial. - Promover la incorporación de herramientas geoespaciales, tecnologías digitales e indicadores territoriales para apoyar el monitoreo y la evaluación del desarrollo urbano y turístico. - Fortalecer los mecanismos de inspección y vigilancia para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Programa Parcial y en la normatividad aplicable.
Proyectos estratégicos asociados - Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de San Marcos. - Atlas de riesgo municipal de San Marcos. - Programa de Modernización de la Gestión del Desarrollo Urbano. - Programa Permanente de Capacitación en Planeación y Gestión Territorial. - Actualización y Digitalización del Catastro Municipal. - Plataforma Digital para la Gestión del Desarrollo Urbano y Seguimiento de Trámites.
Responsable principal: Ayuntamiento de San Marcos. Corresponsables: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI); Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS); Registro Agrario Nacional (RAN), en el ámbito de sus competencias; Instituto Registral y Catastral del Estado de Guerrero; instituciones académicas; colegios de profesionistas y organismos especializados en sistemas de información geográfica y gestión territorial.

Modelo de Ordenamiento y zonificación

El modelo de ordenamiento y zonificación constituye la expresión territorial de los objetivos, estrategias y proyectos definidos por el Programa Parcial. Mediante este componente, la visión de largo plazo se traduce en una estructura espacial que determina cómo deberá organizarse, ocuparse, conservarse y transformarse el territorio de la Zona Turística de San Marcos, considerando sus condiciones ambientales, urbanas, sociales, productivas y turísticas.

Su función es orientar la localización de los distintos usos y actividades, establecer las áreas aptas para el crecimiento urbano y turístico, proteger los espacios de valor ambiental y paisajístico, fortalecer las localidades existentes y articular los desarrollos turísticos con la infraestructura, la movilidad, los servicios y los equipamientos requeridos. De esta manera, el modelo permite pasar de una lógica de crecimiento fragmentado a una gestión integral del territorio, en la que las decisiones públicas y privadas se sujeten a criterios comunes de sostenibilidad, funcionalidad urbana, seguridad territorial y equilibrio entre aprovechamiento y conservación.

A partir de este modelo se estructura la gestión territorial de la zona turística. Sus disposiciones servirán como referencia para evaluar proyectos, autorizar usos del suelo, programar infraestructura, conducir la expansión urbana, definir reservas territoriales, proteger áreas no urbanizables y establecer las condiciones bajo las cuales podrán desarrollarse los distintos sectores del territorio. Asimismo, permitirá coordinar las actuaciones del Ayuntamiento, las dependencias estatales y federales, los desarrolladores turísticos, los núcleos agrarios, las comunidades y demás actores involucrados en la transformación de la zona.

El modelo no se limita a delimitar áreas o asignar usos del suelo. Integra criterios para ordenar las relaciones entre las localidades, los desarrollos turísticos integrales, los corredores de movilidad, las áreas productivas, los sistemas lagunares y costeros, la infraestructura regional y los espacios de conservación. Por ello, constituye el principal referente normativo y espacial para asegurar que el crecimiento previsto se produzca de manera gradual, articulada y congruente con la capacidad del territorio.

Participación colectiva para la conformación del modelo de ordenamiento

La construcción del modelo de ordenamiento territorial constituyó uno de los ejercicios de participación social más relevantes del proceso de formulación del presente Programa Parcial. A diferencia de las etapas orientadas al diagnóstico y la identificación de problemáticas, los foros participativos desarrollados durante la fase de estrategias tuvieron como propósito construir, de manera conjunta con las comunidades y núcleos agrarios, la propuesta de organización futura del territorio.

Para ello, durante los talleres se presentó a las personas participantes una primera propuesta de modelo territorial y zonificación secundaria, explicando de manera accesible el significado de cada una de las categorías de uso del suelo, los diferentes niveles de intensidad de desarrollo, las áreas destinadas a conservación ambiental, las reservas territoriales, los corredores de comercio y servicios, así como los principales destinos previstos para infraestructura y espacio público.





Imagen 31. Foro de estrategias en el Tejorucu, Ejido Barrera, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

Este ejercicio permitió que las y los habitantes de las localidades, comisarios ejidales, comisarios municipales y representantes comunitarios analizaran directamente la forma en que sus tierras, localidades y recursos naturales quedarían incorporados dentro del nuevo modelo territorial, generando observaciones específicas sobre las áreas de crecimiento urbano, las zonas de conservación, las actividades productivas, el desarrollo turístico y las necesidades de infraestructura de cada comunidad.

Más allá de constituir un mecanismo de consulta, los talleres representaron un proceso de construcción colectiva del ordenamiento territorial, en el cual los conocimientos locales complementaron el análisis técnico desarrollado durante el diagnóstico, permitiendo incorporar ajustes que fortalecieron la congruencia territorial de la propuesta final.

Los foros participativos para la construcción del modelo territorial se desarrollaron entre el **9 y el 22 de marzo de 2026**, comprendiendo seis talleres comunitarios en distintos núcleos agrarios y dos foros de construcción de acuerdos territoriales con autoridades ejidales y municipales, conforme al siguiente calendario.

Tabla 29. Foros participativos de estrategia, para la conformación del modelo territorial.

Etapas	Actividad	Sede	Fecha
Foros participativos de estrategias	Foro participativo de Estrategias, Ejido Llano de la Puerta	Techumbre, Llano de la Puerta	09/03/2026
	Foro participativo de Estrategias, Ejido Monte Alto	Techumbre, Monte Alto	10/03/2026
	Foro participativo de Estrategias, Ejido Coacoyul	Techumbre, Coacoyul	11/03/2026
	Foro participativo de Estrategias, Ejido Barrera	Techumbre, El Tejorucu	12/03/2026

	Foro participativo de Estrategias, Ejido San José de Guatemala	Techumbre, Las Lomitas del Papagayo	13/03/2026
	Foro participativo de Estrategias, Ejidos San Marcos y Tecomate Pesquería	Auditorio Municipal de San Marcos	14/03/2026
Foros participativos para la construcción de acuerdos territoriales	Foro de construcción de acuerdos territoriales con Comisarios Ejidales	Auditorio Municipal de San Marcos	22/03/2026
	Foro de construcción de acuerdos territoriales con Comisarios Municipales	Auditorio Municipal de San Marcos	22/03/2026

Fuente: Landscape Planning S.C.



Imagen 32. Foro de estrategias en Lomitas de Papagayo, Ejido San José de Guatemala, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Principales aportaciones al modelo territorial

Los planteamientos generados durante los talleres permitieron identificar coincidencias importantes entre las distintas comunidades respecto a la forma en que debería organizarse el crecimiento futuro de la Zona Turística de San Marcos. Aunque cada localidad presentó necesidades particulares, fue posible reconocer un conjunto de temas recurrentes que terminaron incorporándose en la propuesta de ordenamiento.

Uno de los planteamientos más constantes fue la necesidad de **aprovechar el potencial económico de los corredores carreteros**, particularmente la **Carretera Federal 200** y los principales accesos a las localidades. Diversos participantes señalaron que estos ejes representan la principal oportunidad para concentrar actividades comerciales y de servicios vinculadas tanto con la población local como con el futuro desarrollo turístico de la región. En respuesta a estas propuestas, el Programa incorpora corredores con vocación para comercio y servicios, procurando concentrar este tipo de actividades en los principales ejes de movilidad y evitando su dispersión dentro de las áreas de mayor valor ambiental.





Otro tema ampliamente compartido fue el **reconocimiento de las áreas destinadas al crecimiento futuro de las localidades**. Las comunidades manifestaron la importancia de prever reservas suficientes para atender el incremento poblacional esperado y evitar que el crecimiento ocurra de manera desordenada. Este planteamiento fue particularmente relevante en localidades como **Monte Alto, El Coacoyul, San José de Guatemala y El Tejoruco**, donde se prevé una mayor dinámica derivada del desarrollo turístico de la zona. En consecuencia, la propuesta de zonificación incorpora áreas de consolidación y reservas urbanas vinculadas directamente con la estructura existente de los asentamientos humanos.

Durante los talleres también se identificó un amplio consenso respecto a la necesidad de **proteger los ecosistemas de mayor valor ambiental**, especialmente los manglares, humedales, dunas costeras, selvas y corredores ribereños. Las comunidades reconocieron estos espacios no sólo por su importancia ecológica, sino también por los servicios ambientales que brindan para la pesca, la protección frente a fenómenos hidrometeorológicos, el abastecimiento de agua y la conservación del paisaje que caracteriza a la región. Estas aportaciones reforzaron la delimitación de las categorías de preservación ecológica, conservación y áreas verdes incorporadas posteriormente en la zonificación secundaria.



Imagen 33. Foro de estrategias en Monte Alto, Ejido Monte Alto, San Marcos.

 Fuente: Landscape Planning, 2026.

De igual forma, en diversas localidades se destacó la importancia de **garantizar el acceso público a las playas**, evitando que el desarrollo turístico limite el uso tradicional del litoral por parte de las comunidades pesqueras o dificulte el acceso de la población en general. Este planteamiento fue particularmente relevante en las localidades vinculadas con el sistema lagunar y costero, por lo que el Programa incorpora una red de accesos públicos como parte de la estructura territorial y de los proyectos estratégicos.

Otro aspecto relevante fue el reconocimiento del potencial para desarrollar **actividades de turismo de naturaleza, turismo cultural y turismo de bajo impacto**, particularmente

en las riberas del **río Papagayo**, el entorno de la **Laguna de Tecomate**, las áreas de selva y otros paisajes naturales presentes en el polígono. Las comunidades manifestaron que estas actividades representan una oportunidad para diversificar la economía local sin comprometer la conservación del patrimonio natural. Como resultado, el Programa incorpora categorías específicas para **Servicios Turísticos Recreativos (STR)** y otras modalidades de aprovechamiento turístico de baja intensidad compatibles con la conservación ambiental.



Imagen 34. Foro de estrategias en El Coacoyul, Ejido El Coacoyul, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Finalmente, los talleres permitieron identificar la necesidad de fortalecer el sistema de espacios públicos, áreas verdes, equipamientos comunitarios y servicios básicos dentro de las localidades, reconociendo que el desarrollo turístico únicamente será sostenible si se acompaña de inversiones que mejoren la calidad de vida de la población residente y





fortalezcan las capacidades de las comunidades para integrarse a la nueva dinámica económica de la región.

Incorporación de las aportaciones al Programa

Las propuestas derivadas de los foros participativos fueron analizadas conjuntamente con los resultados del diagnóstico territorial, la evaluación de aptitud, los estudios ambientales, los escenarios de crecimiento y los distintos instrumentos de planeación aplicables. Como resultado de este proceso se realizaron diversos ajustes a la propuesta inicial de ordenamiento territorial, entre los que destacan:

- la delimitación y fortalecimiento de corredores de comercio y servicios asociados a la Carretera Federal 200 y a los principales accesos a las localidades;
- la incorporación de áreas destinadas al crecimiento ordenado y consolidación de los centros de población existentes;
- el fortalecimiento de las categorías de conservación y preservación ecológica en manglares, humedales, dunas y selvas;
- la incorporación de categorías específicas para el desarrollo de actividades de turismo de naturaleza y servicios turísticos recreativos de bajo impacto;
- la definición de accesos públicos al litoral y espacios públicos estratégicos;
- la incorporación de proyectos orientados al mejoramiento de infraestructura, equipamientos y servicios comunitarios.

De esta manera, el modelo territorial y la zonificación secundaria contenidos en el presente Programa no responden únicamente al análisis técnico realizado por el equipo consultor, sino también a un proceso de construcción colectiva en el que las comunidades y núcleos agrarios participaron activamente en la definición del futuro territorial de la Zona Turística de San Marcos.



Imagen 35. Foro de estrategias en San Marcos, Ejido San Marcos, San Marcos.
 Fuente: Landscape Planning, 2026.

n el caso del **Ejido Llano de la Puerta**, durante el proceso participativo se manifestó el interés de la comunidad por analizar las oportunidades que representa las posibilidades de un desarrollo turístico para la zona, reconociendo el potencial territorial con el que cuenta el ejido. No obstante, sus representantes señalaron que la definición de una postura específica respecto a los proyectos, usos del suelo o modalidades de desarrollo turístico deberá realizarse en un proceso interno de deliberación y toma de acuerdos por parte de la propia asamblea ejidal. En este sentido, las personas participantes expresaron su disposición para analizar las propuestas del Programa, una vez que el ejido haya construido una posición colectiva sobre el alcance y las características de los usos de suelo y de los acuerdos que consideren convenientes para su territorio. El presente Programa reconoce plenamente esta decisión y considera que cualquier proceso de desarrollo deberá continuar fortaleciéndose mediante el diálogo, la concertación y el respeto a las formas de organización y toma de decisiones de los núcleos agrarios.



Imagen 36. Foro de estrategias en Llano de la Puerta, Ejido Llano de la Puerta, San Marcos.
Fuente: Landscape Planning, 2026.

Premisas territoriales

El modelo de ordenamiento de la Zona Turística de San Marcos parte del reconocimiento de que el territorio constituye un sistema complejo en el que interactúan componentes ambientales, urbanos, rurales, turísticos, productivos y sociales. Su organización futura no responde únicamente a la localización de usos del suelo, sino a la necesidad de armonizar el aprovechamiento del potencial turístico con la conservación del patrimonio natural, el fortalecimiento de las comunidades y la provisión eficiente de infraestructura, equipamientos y servicios.

Las premisas territoriales representan los principios de organización espacial que orientan la construcción del modelo de ordenamiento y permiten traducir los resultados del diagnóstico, la prospectiva y la estrategia territorial en una estructura territorial coherente. A partir de ellas se establecen los criterios que deberán regir la ocupación del suelo, la localización de los nuevos desarrollos, la protección de los sistemas ambientales, la consolidación de las localidades y la articulación de las inversiones públicas y privadas durante el horizonte de planeación.





Estas premisas constituyen el marco de referencia para la definición del modelo territorial y la zonificación del Programa, asegurando que las actuaciones futuras respondan a una visión integral del territorio, basada en el equilibrio entre conservación, desarrollo urbano, competitividad turística, inclusión social y resiliencia territorial.

Conservación de la estructura ambiental como soporte del desarrollo territorial

La estructura ambiental conformada por los sistemas lagunares, humedales, manglares, cauces, cuerpos de agua, zonas de inundación, cobertura vegetal y demás elementos naturales constituye el principal soporte ecológico de la Zona Turística de San Marcos. Su conservación representa una condición indispensable para mantener los servicios ambientales, preservar la biodiversidad, reducir la vulnerabilidad frente a los efectos del cambio climático y garantizar la viabilidad del desarrollo urbano y turístico en el largo plazo. En consecuencia, el modelo territorial reconoce estos espacios como elementos estructuradores del territorio, privilegiando su protección, restauración e integración dentro de la organización espacial propuesta, evitando procesos de ocupación que comprometan su funcionamiento ecológico.

Consolidación de las localidades como base del crecimiento territorial

El desarrollo futuro deberá sustentarse en el fortalecimiento de las localidades existentes como centros de población, servicios y actividad económica, priorizando el aprovechamiento de la infraestructura instalada, la consolidación del tejido urbano y la mejora de los equipamientos públicos antes que promover procesos de expansión dispersa. Esta premisa busca consolidar un sistema territorial más equilibrado, donde las comunidades existentes se conviertan en nodos de apoyo para el desarrollo turístico, fortaleciendo su capacidad para atender a la población residente y a la población flotante derivada de las nuevas inversiones.

Desarrollo turístico integrado al sistema territorial

El desarrollo turístico deberá concebirse como un componente articulado al territorio y no como un conjunto de proyectos aislados. Los desarrollos turísticos integrales deberán establecer relaciones funcionales con las localidades, la infraestructura regional, los sistemas de movilidad y las actividades productivas locales, favoreciendo la integración económica, social y territorial. Esta premisa permitirá que las inversiones turísticas contribuyan al fortalecimiento del municipio en su conjunto, promoviendo una mayor participación de la población local en los beneficios derivados del crecimiento económico y evitando procesos de fragmentación territorial.

Protección del paisaje y garantía del acceso público al litoral

El paisaje costero constituye uno de los principales activos ambientales y turísticos del municipio, por lo que su conservación deberá orientar las decisiones relacionadas con la ocupación del territorio. El modelo territorial privilegiará la protección de las vistas escénicas, la integración paisajística de los nuevos desarrollos y la conservación de los elementos naturales que caracterizan la identidad de la costa. Asimismo, se reconoce el acceso público a las playas y cuerpos de agua como un principio de interés colectivo, promoviendo una red continua de accesos, espacios públicos y corredores que garanticen el disfrute del litoral por parte de la población y de los visitantes.

Crecimiento condicionado por la capacidad de infraestructura y servicios

La expansión urbana y turística deberá realizarse de manera gradual y ordenada, en función de la disponibilidad y capacidad de la infraestructura hidráulica, sanitaria, energética, vial y de servicios urbanos. La incorporación de nuevas áreas al desarrollo deberá sustentarse en estudios de factibilidad que aseguren la provisión oportuna de infraestructura, evitando generar déficits de servicios o presiones adicionales sobre los sistemas existentes. Esta premisa favorece un modelo de crecimiento responsable, capaz de anticipar las necesidades futuras y optimizar las inversiones públicas y privadas.

Gestión integral del riesgo y adaptación al cambio climático

La ocupación del territorio deberá reconocer las condiciones de vulnerabilidad existentes, particularmente en zonas susceptibles a inundaciones, erosión costera, procesos hidrológicos y otros fenómenos naturales que puedan comprometer la seguridad de la población y de las inversiones. El modelo territorial incorpora criterios preventivos para reducir la exposición al riesgo, fortalecer la resiliencia de los asentamientos humanos y promover soluciones basadas en la naturaleza que contribuyan a la adaptación frente al cambio climático.

Integración de la movilidad y la conectividad territorial

La estructura vial y los sistemas de movilidad deberán funcionar como elementos articuladores del desarrollo territorial, fortaleciendo la conectividad entre las localidades, los desarrollos turísticos, las áreas productivas y los principales equipamientos regionales. El modelo promoverá una red jerarquizada de infraestructura carretera, caminos rurales, accesos públicos a playas, corredores turísticos y sistemas de movilidad activa que faciliten la integración funcional del territorio y mejoren la accesibilidad para residentes y visitantes.

Aprovechamiento sostenible del potencial turístico

El elevado potencial turístico del litoral de San Marcos deberá aprovecharse de manera ordenada y compatible con la capacidad del territorio, privilegiando un modelo diversificado que incorpore modalidades de turismo de naturaleza, comunitario, recreativo y de sol y playa, evitando procesos de ocupación intensiva que comprometan los recursos naturales y el paisaje. Esta premisa reconoce al turismo como uno de los principales motores del desarrollo económico municipal, pero establece que su crecimiento deberá mantenerse dentro de criterios de sostenibilidad ambiental, viabilidad territorial y beneficio social.

Inclusión social y fortalecimiento del patrimonio biocultural

El modelo territorial reconoce que las comunidades rurales y afromexicanas constituyen un componente esencial de la identidad del municipio y que el desarrollo turístico deberá fortalecer, y no sustituir, su patrimonio biocultural, sus formas de organización, sus actividades productivas y sus expresiones culturales. Bajo esta premisa se promoverá un desarrollo territorial incluyente, orientado a ampliar las oportunidades para la población local, fortalecer el arraigo comunitario y preservar los valores culturales que distinguen a la Zona Turística de San Marcos.

Gobernanza territorial y coordinación institucional





La implementación del modelo de ordenamiento requiere una gestión territorial basada en la coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, la participación corresponsable de los sectores social y privado y el fortalecimiento de las capacidades institucionales del municipio. Esta premisa reconoce que la transformación territorial dependerá no sólo de las disposiciones normativas del Programa, sino también de la capacidad para coordinar inversiones, dar seguimiento a las estrategias, evaluar resultados y adaptar las decisiones de política pública conforme evolucionen las condiciones del territorio.

Modelo de ordenamiento

El modelo de ordenamiento territorial constituye la representación espacial de la estrategia territorial definida por el Programa Parcial. Su propósito es organizar el territorio de la Zona Turística de San Marcos a partir de sus condiciones ambientales, urbanas, rurales, productivas y turísticas, estableciendo un esquema de ocupación que permita orientar el crecimiento, conservar los recursos naturales, fortalecer las localidades existentes y aprovechar de manera ordenada el potencial turístico del litoral.

Para ello, el territorio se estructura mediante **Unidades de Gestión Territorial (UGT)**, entendidas como ámbitos espaciales que presentan características ambientales, funcionales y de ocupación homogéneas, y que requieren criterios específicos para su manejo. Cada unidad incorpora una política territorial que orienta las decisiones relacionadas con el uso, aprovechamiento, conservación o restauración del territorio, constituyendo el marco general para la posterior definición de la zonificación primaria y secundaria.

Las políticas territoriales asignadas a las UGT retoman los principios establecidos en el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero (POTDUEG), adecuándolos a las condiciones particulares de la Zona Turística de San Marcos y al modelo de desarrollo propuesto por el presente Programa Parcial.

Protección ecológica

Corresponde a las áreas con mayor importancia ambiental, donde la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad, los procesos ecológicos y los servicios ambientales constituye el objetivo prioritario. En estas unidades se restringe la incorporación de nuevos procesos de urbanización y únicamente podrán desarrollarse acciones compatibles con la protección, investigación, vigilancia, restauración ambiental pasiva y aprovechamientos de muy bajo impacto que contribuyan a la conservación del patrimonio natural.

Conservación ecológica

Comprende territorios que mantienen un adecuado estado de conservación y donde es posible compatibilizar la preservación de los recursos naturales con actividades productivas o de aprovechamiento de baja intensidad. La política busca conservar la funcionalidad ecológica de los ecosistemas, promoviendo prácticas sustentables, el manejo responsable de los recursos naturales y la participación de las comunidades rurales y afromexicanas en su conservación.

Restauración ecológica

Se aplica a áreas que presentan procesos de degradación ambiental, pérdida de cobertura vegetal, alteración de ecosistemas o deterioro de sus funciones ecológicas. Su propósito es recuperar gradualmente las condiciones ambientales del territorio mediante acciones de restauración, reconversión productiva, recuperación de suelos y fortalecimiento de los servicios ecosistémicos, priorizando aquellas zonas cuya rehabilitación contribuya a incrementar la resiliencia ambiental y reducir la vulnerabilidad frente al cambio climático.

Aprovechamiento sustentable para el fomento agropecuario

Corresponde a territorios con aptitud para el desarrollo de actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras y otras actividades primarias, promoviendo sistemas de producción sustentables, el fortalecimiento de las cadenas de valor locales y la conservación de los recursos naturales que sustentan dichas actividades. La política busca incrementar la productividad del sector primario sin comprometer la capacidad ambiental del territorio, impulsando prácticas productivas compatibles con la conservación del suelo, el agua y la biodiversidad.

Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico

Comprende las áreas con mayor aptitud para el desarrollo de actividades turísticas, donde el aprovechamiento del territorio deberá realizarse bajo criterios de sostenibilidad ambiental, integración territorial, suficiencia de infraestructura y respeto por el paisaje y el patrimonio natural y cultural. Esta política orienta la consolidación de los Desarrollos Turísticos Integrales y de los proyectos complementarios previstos por el Programa, promoviendo un modelo turístico diversificado, competitivo e incluyente que genere beneficios para las comunidades locales y preserve los atributos que sustentan la actividad turística. Esta política retoma el enfoque de aprovechamiento sustentable para el fomento previsto en el POTDUEG, adaptándolo específicamente al desarrollo turístico como actividad estratégica para la Zona Turística de San Marcos.

Aprovechamiento sustentable para el mejoramiento de centros de población

Se aplica a las localidades existentes y a las áreas destinadas a su consolidación, orientando acciones de mejoramiento urbano, renovación, dotación de infraestructura, equipamientos, espacios públicos y vivienda, con el propósito de fortalecer la calidad de vida de la población y consolidar un sistema urbano más compacto, funcional y resiliente. Asimismo, busca mejorar la integración entre los centros de población y los nuevos desarrollos turísticos, favoreciendo un crecimiento ordenado y una distribución más equilibrada de los servicios y oportunidades en el territorio. Esta política toma como referencia el enfoque de mejoramiento de asentamientos humanos del POTDUEG, adecuándolo a la escala y objetivos del presente Programa Parcial.

Lineamientos urbano territoriales

Los lineamientos urbano-territoriales constituyen el conjunto de criterios que orientan la aplicación del Modelo de Ordenamiento Territorial y la implementación de las políticas asignadas a las Unidades de Gestión Territorial. Su finalidad es establecer las bases para que las decisiones relacionadas con el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo sean congruentes con la estructura territorial propuesta, favoreciendo un desarrollo turístico





ordenado, la conservación de los recursos naturales y el fortalecimiento de las localidades existentes.

A diferencia de la zonificación secundaria, que define los usos, destinos y normas específicas de ocupación del suelo, los presentes lineamientos establecen criterios generales de actuación que deberán observarse en la formulación de proyectos, la ejecución de infraestructura, la autorización de nuevos desarrollos y la gestión del territorio por parte de las distintas autoridades competentes.

Los lineamientos se estructuran en función de los principales componentes del modelo territorial, integrando criterios para la conservación ambiental, el desarrollo turístico, la consolidación de los centros de población, la movilidad, la infraestructura y la gestión integral del territorio, buscando garantizar que el crecimiento previsto se desarrolle de manera gradual, equilibrada y compatible con la capacidad ambiental y funcional de la Zona Turística de San Marcos.

Tabla 30. Lineamientos para la protección y conservación ambiental

Temática	Lineamientos
Protección ecológica	- No se permitirá la urbanización de áreas sujetas a política de protección ecológica. - Deberá garantizarse la conservación de manglares, lagunas, humedales, dunas, cauces, zonas inundables y demás ecosistemas estratégicos.
Conservación ecológica	- Se promoverán únicamente actividades compatibles con la conservación de los ecosistemas. - Todo proyecto deberá minimizar la fragmentación del paisaje y mantener la conectividad ecológica. - No se permitirá el desvío o relleno de cauces y cuerpos de agua para el desarrollo de construcciones.
Restauración ecológica	- Las áreas degradadas deberán incorporarse a programas de restauración ambiental antes de autorizar nuevos aprovechamientos. - Se promoverá la recuperación de cobertura vegetal, suelos y procesos hidrológicos. - Los desarrollos deberán mantener en al menos un 50% de sus áreas verdes vegetación nativa de la zona.
Cambio climático	- Los nuevos desarrollos deberán incorporar infraestructura verde, soluciones basadas en la naturaleza y medidas de adaptación climática. - Se evitará la ocupación de zonas con alta vulnerabilidad ambiental.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Tabla 31. Lineamientos para el desarrollo turístico y el aprovechamiento sustentable

Temática	Lineamientos
Desarrollo turístico	- Los desarrollos turísticos deberán integrarse funcionalmente con la estructura territorial propuesta y no constituir enclaves aislados. - Toda nueva inversión deberá demostrar suficiencia de infraestructura y servicios.
Integración territorial	- Se promoverá la vinculación de los desarrollos turísticos con las localidades existentes mediante infraestructura, movilidad y cadenas de valor locales. - Se priorizará la contratación de mano de obra y proveedores locales.
Paisaje	- Los proyectos deberán conservar las características escénicas del litoral e integrarse al paisaje natural, no se permitirán modificaciones importantes al paisaje. - Deberán respetarse corredores visuales y accesos públicos a playas.
Acceso público	Se garantizará el acceso público permanente a playas, cuerpos lagunares y espacios de interés colectivo.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Tabla 32. Lineamientos para los centros de población y el sistema urbano-rural

Temática	Lineamientos
Consolidación de localidades	- Se priorizará el fortalecimiento de San Marcos, Monte Alto, Tecomate Pesquería, El Coacoyul, Llano de la Puerta y demás localidades. - La inversión pública deberá orientarse preferentemente a consolidar infraestructura y equipamientos existentes.
Crecimiento urbano	- El crecimiento deberá dirigirse exclusivamente hacia áreas definidas por la zonificación del Programa. - No se permitirá la formación de asentamientos dispersos fuera de las áreas previstas para desarrollo.
Integración urbano-rural	Se fortalecerá la relación funcional entre las localidades rurales y los desarrollos turísticos, promoviendo actividades económicas complementarias y mejorando el acceso a servicios.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Tabla 33. Lineamientos para la movilidad e infraestructura

Temática	Lineamientos
Movilidad	- Todo nuevo desarrollo deberá garantizar su integración a la red vial estructurante prevista por el Programa. - Se promoverán accesos públicos a playas, movilidad peatonal y ciclista en las áreas turísticas.
Infraestructura	- Ningún desarrollo urbano o turístico podrá autorizarse sin acreditar la disponibilidad o la provisión suficiente de infraestructura de agua potable, saneamiento, drenaje pluvial, energía eléctrica, vialidades, telecomunicaciones y manejo integral de residuos sólidos, conforme a los requerimientos que determine la autoridad competente. - Los desarrolladores serán responsables de garantizar la construcción, operación, mantenimiento y, en su caso, ampliación de la infraestructura necesaria para asegurar la continuidad y calidad de los servicios durante el proceso de ocupación y funcionamiento de los desarrollos, incluyendo el tratamiento de aguas residuales y la gestión integral de los residuos sólidos, hasta





Temática	Lineamientos
	en tanto ésta sea formalmente recibida por la autoridad u organismo operador competente. - La infraestructura deberá planearse de manera coordinada entre los distintos sistemas urbanos, evitando soluciones aisladas que comprometan la eficiencia de los servicios o generen impactos acumulativos sobre el territorio. - La autorización de nuevas etapas de urbanización, licencias de construcción, subdivisiones o incrementos en la intensidad del aprovechamiento del suelo podrá condicionarse o suspenderse cuando la infraestructura existente resulte insuficiente o cuando los sistemas de abastecimiento de agua potable, saneamiento, tratamiento de aguas residuales o manejo de residuos sólidos hayan alcanzado su capacidad de operación, hasta que se ejecuten las obras necesarias para garantizar la prestación adecuada de los servicios.
Equipamiento	- Los nuevos desarrollos urbanos y turísticos deberán prever, financiar y ejecutar el equipamiento urbano y los espacios públicos requeridos en función de la población residente, flotante y turística estimada, de conformidad con las normas y criterios aplicables. - La localización del equipamiento deberá favorecer la cobertura territorial, la accesibilidad y su integración con la estructura urbana existente, procurando que también contribuya a fortalecer los servicios de las localidades cercanas. - Los desarrolladores deberán garantizar la reserva de suelo y la ejecución de las áreas destinadas a equipamiento, áreas verdes y espacio público que resulten necesarias para atender la demanda generada por sus proyectos, evitando trasladar dicha responsabilidad al municipio. - La autorización de nuevas etapas de desarrollo, licencias de construcción o incrementos en la intensidad de ocupación del suelo podrá condicionarse o suspenderse cuando no se acredite la suficiencia del equipamiento urbano, las áreas verdes o los espacios públicos requeridos, o cuando éstos no hayan sido ejecutados conforme a las obligaciones establecidas en las autorizaciones correspondientes..

Fuente: Landscape Planning S.C.

Tabla 34. Lineamientos para la gestión integral del territorio

Temática	Lineamientos
Gestión del suelo	- Toda actuación deberá ser congruente con la política asignada a la Unidad de Gestión Territorial correspondiente. - Las modificaciones al uso del suelo deberán justificarse técnicamente y ser compatibles con el Modelo de Ordenamiento.
Gestión integral del riesgo	- La autorización de nuevos desarrollos, obras de infraestructura y cambios de uso del suelo deberá considerar los estudios de riesgo y las medidas de prevención, mitigación y adaptación que resulten aplicables conforme a la normatividad vigente. - No podrán autorizarse proyectos que incrementen la exposición de la población, la infraestructura o los ecosistemas a riesgos naturales, ni aquellos que reduzcan la capacidad del territorio para amortiguar inundaciones, procesos hidrológicos, erosión costera u otros fenómenos asociados al cambio climático. - Los desarrolladores deberán incorporar medidas de resiliencia, infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza que

Temática	Lineamientos
	contribuyan a reducir la vulnerabilidad de sus proyectos y del territorio circundante.
Coordinación institucional	• Se promoverá la coordinación entre autoridades, comunidades, desarrolladores e instituciones competentes para la implementación del Programa y la gestión integral del territorio. • La ejecución de proyectos estratégicos deberá realizarse de manera coordinada entre los distintos órdenes de gobierno y los sectores social y privado, privilegiando una visión integral del desarrollo territorial.
Seguimiento	• Las actuaciones territoriales deberán evaluarse periódicamente para verificar su congruencia con los objetivos del Programa y permitir ajustes cuando las condiciones territoriales así lo requieran. • El Ayuntamiento deberá establecer mecanismos de seguimiento que permitan evaluar la capacidad de la infraestructura, el comportamiento del crecimiento urbano y turístico, el cumplimiento de las obligaciones de los desarrolladores y la evolución de los riesgos territoriales, con el fin de sustentar oportunamente la actualización de políticas, programas y autorizaciones.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Zonificación urbana

La zonificación constituye el principal instrumento de regulación territorial del Programa Parcial, mediante el cual el Modelo de Ordenamiento Territorial se traduce en disposiciones espaciales que orientan el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo dentro de la Zona Turística de San Marcos. A través de ella se establecen las condiciones bajo las cuales podrá desarrollarse el territorio, garantizando que las actuaciones públicas y privadas sean congruentes con la visión de largo plazo, las políticas territoriales y las estrategias definidas por el Programa.

Su propósito es proporcionar certeza sobre la organización espacial del territorio, delimitando las áreas destinadas a la conservación ambiental, el aprovechamiento productivo, el desarrollo urbano y turístico, así como las zonas sujetas a condiciones específicas de protección, regulación o restricción. De esta manera, la zonificación permite conducir el crecimiento de forma ordenada, prevenir conflictos entre usos del suelo, optimizar la dotación de infraestructura y servicios, proteger los recursos naturales y fortalecer la integración entre las localidades existentes y los nuevos desarrollos turísticos.

Asimismo, la zonificación constituye el marco de referencia para la evaluación y autorización de proyectos, la programación de inversiones públicas, la gestión del suelo y la aplicación de los instrumentos de regulación urbana previstos en la legislación vigente. Sus disposiciones deberán observarse en la formulación, autorización y ejecución de cualquier acción urbanística, garantizando que el desarrollo del territorio se realice de manera gradual, sostenible y conforme a la capacidad ambiental, urbana e institucional de la Zona Turística de San Marcos.

La delimitación de las distintas zonas y la definición de los criterios que regulan su aprovechamiento responden al análisis integral desarrollado durante el diagnóstico, la prospectiva, el modelo de ordenamiento y las políticas territoriales establecidas para las Unidades de Gestión Territorial. En conjunto, la zonificación representa el mecanismo mediante el cual la estrategia territorial adquiere una expresión normativa y cartográfica,





permitiendo orientar con claridad las decisiones sobre el desarrollo futuro de la Zona Turística de San Marcos.

Zonificación primaria

Con fundamento en lo dispuesto por la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, la zonificación primaria constituye el instrumento técnico mediante el cual se establece la organización general del territorio de la Zona Turística de San Marcos, delimitando las áreas susceptibles de urbanización, aquellas que ya forman parte de los asentamientos humanos existentes y las superficies que, por sus características ambientales, productivas o de riesgo, deberán permanecer fuera de los procesos de urbanización.

La zonificación primaria traduce espacialmente el Modelo de Ordenamiento Territorial, estableciendo las grandes categorías de ocupación del suelo que orientarán el crecimiento urbano y turístico, la conservación del patrimonio natural, el aprovechamiento de las actividades productivas y la gestión integral del territorio. Su propósito es proporcionar un marco de referencia para la definición de la zonificación secundaria y de los parámetros urbanos, asegurando que el desarrollo futuro se realice de manera ordenada, gradual y congruente con la capacidad ambiental y funcional del territorio. Para efectos del presente Programa Parcial, la zonificación primaria se integra por tres categorías territoriales:

- Áreas urbanizadas.
- Áreas urbanizables.
- Áreas no urbanizables.

Áreas urbanizadas

Corresponden a los centros de población, localidades y asentamientos existentes que cuentan con distintos niveles de consolidación urbana y donde se concentran la vivienda, los servicios, el equipamiento, las actividades económicas y la infraestructura básica. Estas áreas constituyen la base del sistema urbano de la Zona Turística de San Marcos y representan los espacios prioritarios para las acciones de consolidación, mejoramiento urbano y fortalecimiento de los servicios públicos.

Áreas urbanizables

Comprenden los terrenos previstos para absorber el crecimiento futuro de los centros de población y el desarrollo de los proyectos turísticos contemplados en el Modelo de Ordenamiento Territorial. Su incorporación al proceso de urbanización estará condicionada a la disponibilidad de infraestructura, la suficiencia de servicios, la mitigación de riesgos, la protección ambiental y el cumplimiento de las disposiciones establecidas por el presente Programa.

La clasificación de un predio como urbanizable no constituye un derecho automático para su desarrollo, sino que establece su aptitud potencial, quedando sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, ambientales, urbanísticas y administrativas que resulten aplicables.

Áreas no urbanizables

Corresponden a las superficies del territorio que, por sus características ambientales, productivas o de riesgo, deberán mantenerse fuera de los procesos de urbanización y de la expansión de los asentamientos humanos. Su delimitación responde a la necesidad de conservar los ecosistemas estratégicos, proteger las actividades productivas, reducir la exposición de la población a amenazas naturales y mantener el equilibrio territorial que sustenta el desarrollo de la Zona Turística de San Marcos.

Para efectos del presente Programa, las áreas no urbanizables se clasifican en las siguientes categorías:

- **Áreas agropecuarias**, destinadas al aprovechamiento sustentable de las actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras y demás actividades primarias compatibles con la vocación del territorio.
- **Áreas de relevancia ambiental**, integradas por ecosistemas, cuerpos de agua, humedales, manglares, vegetación, corredores ecológicos y demás espacios de alto valor ambiental que requieren medidas de protección, conservación o restauración para garantizar la continuidad de sus funciones ecológicas.
- **Áreas de riesgo**, conformadas por zonas cuya ocupación se encuentra restringida o condicionada debido a la presencia de amenazas naturales o antrópicas que pueden comprometer la seguridad de la población, la infraestructura o el medio ambiente.

La clasificación de un área como no urbanizable no implica necesariamente la prohibición absoluta de toda actividad, sino que limita los procesos de urbanización y los cambios de uso del suelo incompatibles con su vocación territorial. En estas zonas únicamente podrán desarrollarse actividades, obras o aprovechamientos que resulten compatibles con las políticas de ordenamiento establecidas para la Unidad de Gestión Territorial correspondiente y con las disposiciones ambientales, urbanísticas y de gestión integral del riesgo aplicables.

Distribución territorial de la zonificación primaria

La zonificación primaria propuesta para el Programa Parcial refleja un modelo territorial orientado a privilegiar la conservación del patrimonio natural y conducir de manera ordenada el desarrollo turístico de la Zona Turística de San Marcos. Del total del polígono de actuación, equivalente a **34,089.49 hectáreas, 28,712.20 hectáreas (84.23%)** corresponden a **Áreas No Urbanizables**, lo que pone de manifiesto que la mayor parte del territorio mantiene una vocación ambiental, agropecuaria o de preservación ecológica, constituyendo la base para la protección de los ecosistemas costeros, las áreas de conservación y los espacios sujetos a restricciones por condiciones ambientales o de riesgo.

Por su parte, las **Áreas Urbanizables** comprenden **4,634.35 hectáreas (13.59%)**, superficie destinada a absorber el crecimiento previsto durante el horizonte del Programa mediante un esquema de desarrollo gradual, condicionado y compatible con la capacidad del territorio. Estas áreas concentran principalmente las reservas para el desarrollo turístico, las zonas de consolidación urbana y los espacios donde se prevé la incorporación de nueva infraestructura, equipamientos y servicios.





Las **Áreas Urbanizadas** representan **412.56 hectáreas (1.21%)**, correspondientes a los asentamientos humanos existentes que constituyen la base del sistema de localidades del polígono, mientras que la infraestructura vial ocupa **330.38 hectáreas (0.97%)**, integrando la red carretera y los principales corredores de movilidad que estructuran el funcionamiento territorial de la zona.

En conjunto, la zonificación primaria evidencia que el Programa privilegia un modelo de ocupación territorial altamente selectivo, donde el desarrollo urbano y turístico se concentra en una proporción reducida del territorio, manteniendo más de cuatro quintas partes del polígono bajo esquemas de conservación, preservación o aprovechamiento compatible con las condiciones ambientales existentes.

Tabla 35. Zonificación primaria

Zonificación primaria	Superficie (ha)	Porcentaje
Áreas urbanizadas	412.5642	1.21%
Áreas urbanizables	4,634.3480	13.59%
Áreas no urbanizables	28,712.1958	84.23%
Vialidad	330.3848	0.97%
Total	34,089.4928	100.00%

Fuente: Landscape Planning S.C., 2026.



Mapa 15. Zonificación primaria.

 Fuente: Landscape Planning S.C., 2026.

Zonificación secundaria

La zonificación secundaria constituye el instrumento técnico-normativo mediante el cual el Programa Parcial regula de manera específica los usos, destinos, intensidades y modalidades de aprovechamiento del suelo dentro de las áreas urbanizadas y urbanizables de la Zona Turística de San Marcos. Su propósito es traducir el Modelo de Ordenamiento Territorial en disposiciones aplicables a cada porción del territorio, orientando el desarrollo urbano y turístico de manera ordenada, sostenible y congruente con la capacidad ambiental, la disponibilidad de infraestructura y servicios, las políticas de las Unidades de Gestión Territorial y los objetivos establecidos en el presente Programa.

A través de la zonificación secundaria se definen las condiciones generales para el establecimiento de actividades habitacionales, turísticas, comerciales, de servicios, equipamiento, infraestructura, conservación y preservación ambiental, constituyendo el marco de referencia para la aplicación de la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, los parámetros urbanísticos y las demás disposiciones normativas previstas en este instrumento.

La asignación de una clave de zonificación no implica, por sí misma, el derecho automático para desarrollar un predio conforme a la intensidad máxima prevista. Toda autorización de urbanización, subdivisión, fraccionamiento, conjunto urbano, desarrollo turístico, construcción o cambio de uso del suelo deberá acreditar el cumplimiento de las disposiciones del presente Programa, la disponibilidad y suficiencia de infraestructura y servicios, las condicionantes ambientales, las medidas de gestión integral del riesgo y las demás disposiciones jurídicas aplicables.

La interpretación y aplicación de la zonificación secundaria deberá realizarse de manera integral con la zonificación primaria, el Modelo de Ordenamiento Territorial, las políticas de las Unidades de Gestión Territorial, los lineamientos urbano-territoriales, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, los parámetros urbanísticos y las Normas Técnicas Complementarias, prevaleciendo en todo momento el interés público, la protección del patrimonio natural, la seguridad de la población y el desarrollo sostenible de la Zona Turística de San Marcos.

Con el propósito de mantener continuidad con los instrumentos de planeación que han orientado el desarrollo de la zona y facilitar la interpretación de la normatividad por parte de las autoridades, propietarios e inversionistas, el presente Programa conserva, en la medida de lo posible, la nomenclatura de las principales categorías de zonificación utilizadas en los antecedentes de planeación. No obstante, dichas categorías se reorganizan bajo un sistema único de clasificación aplicable a toda la Zona Turística de San Marcos, eliminando su dependencia de sectores específicos de desarrollo y fortaleciendo la coherencia normativa y territorial del Programa. Asimismo, se actualizan los parámetros urbanísticos asociados a cada categoría de zonificación, con el propósito de armonizar las intensidades de aprovechamiento del suelo con el diagnóstico territorial, la capacidad de soporte del territorio, las políticas de ordenamiento y la visión de largo plazo establecida para la Zona Turística de San Marcos.

Los parámetros urbanísticos establecidos para las distintas categorías de zonificación responden a modelos diferenciados de ocupación del suelo y no necesariamente presentan una relación lineal entre los coeficientes de ocupación, los coeficientes de





utilización y las alturas máximas permitidas. En determinados desarrollos de menor altura se permite una mayor ocupación del terreno con el propósito de favorecer esquemas de implantación horizontal, mientras que las categorías de mayor altura concentran el potencial edificatorio mediante un incremento en el número de niveles, permitiendo preservar mayores superficies libres, mejorar la integración paisajística y optimizar el funcionamiento de la infraestructura urbana.

Criterios generales de aplicación

La aplicación de la zonificación secundaria deberá observar los siguientes criterios generales:

- I. La clave de zonificación asignada a un predio determina su vocación territorial y los usos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos; sin embargo, por sí misma no genera el derecho automático para desarrollar el máximo potencial urbanístico previsto para dicha categoría.
- II. La interpretación de la zonificación secundaria deberá realizarse de manera integral con la zonificación primaria, el Modelo de Ordenamiento Territorial, las políticas de las Unidades de Gestión Territorial, los lineamientos urbano-territoriales, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la matriz de parámetros urbanísticos y las Normas Técnicas Complementarias del presente Programa.
- III. Todo proyecto de urbanización, subdivisión, fraccionamiento, conjunto urbano, desarrollo turístico, construcción, ampliación o cambio de uso del suelo deberá cumplir las disposiciones establecidas en este Programa, así como la legislación federal, estatal y municipal aplicable en materia urbana, ambiental, de protección civil, gestión integral del riesgo, patrimonio cultural y demás ordenamientos vigentes.
- IV. El aprovechamiento del suelo estará condicionado a la disponibilidad y dictaminación positiva de suficiencia de infraestructura, equipamiento urbano y servicios básicos, así como a la capacidad de las redes existentes para atender la demanda generada por cada desarrollo.
- V. Cuando un predio se encuentre sujeto simultáneamente a restricciones derivadas de la zonificación, la legislación ambiental, zonas federales, derechos de vía, áreas de preservación, riesgos naturales o cualquier otra disposición jurídica aplicable, prevalecerá aquella que establezca mayores medidas de protección o resulte más restrictiva para el aprovechamiento del suelo.
- VI. Los parámetros urbanísticos establecidos para cada categoría de zonificación deberán entenderse como un conjunto integral de disposiciones. En consecuencia, los niveles máximos, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, densidades y demás indicadores deberán cumplirse de manera simultánea y no podrán interpretarse de forma aislada.
- VII. La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y la Matriz de Parámetros Urbanísticos forman parte integrante de la presente zonificación secundaria y serán de observancia obligatoria para la autorización de cualquier acción urbanística dentro del ámbito de aplicación del Programa.
- VIII. Los proyectos que, por sus características, magnitud o localización, generen impactos significativos sobre la infraestructura, el medio ambiente, la movilidad o la prestación de servicios públicos, deberán incorporar las medidas de mitigación, compensación o adecuación que determinen las autoridades competentes, conforme a la legislación aplicable.

Clasificación de la zonificación secundaria

La zonificación secundaria del Programa Parcial se estructura a partir de un sistema de categorías que agrupa los diferentes usos, destinos y modalidades de aprovechamiento del suelo de acuerdo con su función territorial, características urbanísticas y criterios de regulación. Esta clasificación permite establecer un marco normativo homogéneo para toda la Zona Turística de San Marcos, facilitando la interpretación y aplicación de las disposiciones del Programa, así como la evaluación de proyectos urbanos, turísticos y de infraestructura.

Las categorías de zonificación se organizan en familias de usos que integran claves con características funcionales comunes y distintos niveles de intensidad o especialización. Cada una de ellas responde a los objetivos del Modelo de Ordenamiento Territorial, a las políticas de las Unidades de Gestión Territorial y a la vocación predominante del suelo, procurando un desarrollo equilibrado entre el aprovechamiento turístico, el crecimiento urbano, la conservación del patrimonio natural y la dotación de infraestructura, equipamiento y espacio público.

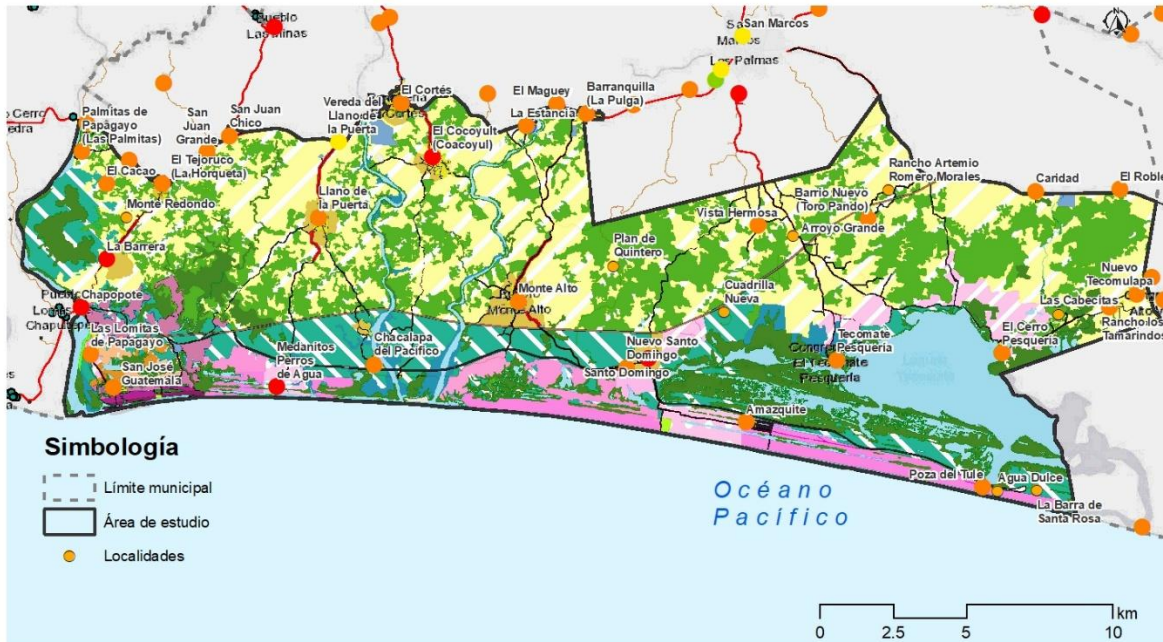
Las claves que integran cada familia se desarrollan en los apartados subsecuentes, donde se describen sus características, criterios generales de implantación y alcances normativos. La compatibilidad entre usos y los parámetros urbanísticos específicos aplicables a cada categoría se establecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Tabla 36. Clasificación general de la zonificación secundaria

Familia de usos y destinos	Clave	Denominación
Usos turísticos	HT	Hospedaje Turístico
	VA	Vivienda
	MX	Usos Mixtos
	PT	Poblado Turístico
	RT	Reserva Turística
	STR	Servicios Turísticos Recreativos
Usos urbanos	ZU	Zona Urbana
	CS	Comercio y Servicios
Equipamiento, infraestructura y espacio público	IE	Equipamiento e Infraestructura
	PP	Parque Público de Playa
	AV	Áreas Verdes
Conservación y preservación ambiental	CON	Áreas de Conservación
	ZPE	Zonas de Preservación Ecológica
Áreas agropecuarias	SN	Suelo No Urbanizable Agropecuario
Destinos	DV	Derecho de Vía

Fuente: Landscape Planning S.C.





Zonificación secundaria

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

Mapa 16. Zonificación secundaria.
Fuente: Landscape Planning S.C., 2026.

La zonificación secundaria desarrolla con mayor detalle el modelo territorial propuesto, estableciendo categorías específicas de uso del suelo, intensidad de desarrollo y protección ambiental acordes con las características particulares de cada sector del territorio.

Usos turísticos

Los usos turísticos comprenden las áreas destinadas al establecimiento de actividades relacionadas con el alojamiento, la recreación, la prestación de servicios turísticos, la vivienda vinculada al desarrollo turístico y los usos complementarios que permiten consolidar una oferta integral para la Zona Turística de San Marcos.

La diversidad de recursos naturales, paisajísticos y territoriales que caracterizan a la zona, así como el escenario de desarrollo previsto por el presente Programa, hacen necesario establecer diferentes categorías de uso turístico que respondan a las distintas modalidades de ocupación del territorio, perfiles de inversión y segmentos de mercado que integrarán el destino. En este sentido, la clasificación propuesta reconoce que un desarrollo turístico competitivo requiere una combinación equilibrada de espacios

destinados al hospedaje, la vivienda, las actividades recreativas, los servicios especializados, las centralidades urbanas y las reservas para el crecimiento futuro.

Cada categoría cumple una función específica dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial y contribuye a estructurar un sistema urbano-turístico articulado, donde las distintas modalidades de desarrollo se complementan entre sí para fortalecer la competitividad del destino, diversificar la oferta turística, optimizar la infraestructura y favorecer un aprovechamiento ordenado del territorio, compatible con la capacidad ambiental y la conservación de los valores paisajísticos que distinguen a la Zona Turística de San Marcos. Para tal efecto, los usos turísticos se clasifican en las siguientes categorías:

- Hospedaje Turístico (HT).
- Vivienda (VA).
- Usos Mixtos (MX).
- Poblado Turístico (PT).
- Reserva Turística (RT).
- Servicios Turísticos Recreativos (STR).

Las características particulares de cada categoría, sus objetivos, criterios generales de implantación y subcategorías se describen en los apartados siguientes. La regulación específica de los usos permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos, así como los parámetros urbanísticos aplicables a cada una de ellas, se establece en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.





Habitacional Turístico (HT)

Objetivo

La categoría **Habitacional Turístico (HT)** tiene como propósito ordenar el desarrollo de complejos turísticos destinados predominantemente al alojamiento temporal, la residencia vacacional y otras modalidades de ocupación habitacional vinculadas con la actividad turística, promoviendo una oferta diversificada, competitiva y de alta calidad que fortalezca el posicionamiento de la Zona Turística de San Marcos como un destino turístico de relevancia nacional e internacional. Su regulación busca favorecer un crecimiento ordenado, compatible con la capacidad del territorio, la infraestructura disponible y la conservación de los valores paisajísticos y ambientales que caracterizan a la zona.

Descripción

La categoría **Habitacional Turístico (HT)** comprende las áreas destinadas al desarrollo de establecimientos cuya actividad principal es desarrollo de conjuntos inmobiliarios con vocación turística destinados al alojamiento temporal, la residencia vacacional y otras modalidades de ocupación habitacional asociadas al turismo temporal para visitantes y turistas, incluyendo hoteles, resorts, hoteles boutique, hoteles de gran turismo, hoteles de negocios, clubes vacacionales, apartahoteles, condohoteles suites turísticas y demás modalidades de hospedaje previstas en la legislación aplicable.

Estas áreas constituyen uno de los principales componentes de la estructura turística del Programa, al concentrar la infraestructura de alojamiento necesaria para atender los distintos segmentos del mercado turístico. Su localización responde a criterios de accesibilidad, integración con la red vial estructurante, disponibilidad de infraestructura, calidad paisajística y proximidad a los principales atractivos turísticos, procurando una adecuada relación con el espacio público, los corredores turísticos y las áreas de conservación.

La intensidad de desarrollo dentro de esta categoría se regula mediante subcategorías que responden a diferentes escalas de ocupación y condiciones territoriales, permitiendo adecuar la capacidad edificatoria a las características de cada sector y promover una distribución equilibrada del crecimiento turístico.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **Hospedaje Turístico** constituyen los principales polos de alojamiento del destino y representan el soporte para la consolidación de la actividad turística como eje estratégico del desarrollo económico de la Zona Turística de San Marcos. Su distribución territorial busca evitar la concentración excesiva de edificaciones, favorecer una adecuada integración urbana y paisajística, fortalecer la conectividad con las centralidades y espacios públicos, y propiciar un desarrollo compatible con la capacidad de soporte ambiental del territorio.

Criterios generales de implantación

Los desarrollos comprendidos dentro de la categoría **Hospedaje Turístico** deberán observar, de manera general, los siguientes criterios:

- Integrarse a la estructura vial prevista por el Programa, garantizando accesibilidad y conectividad con los principales corredores turísticos.
- Mantener una adecuada relación con el espacio público, privilegiando la continuidad de la movilidad peatonal y los accesos públicos hacia la playa cuando corresponda.
- Considerar soluciones de diseño urbano y arquitectónico acordes con las características paisajísticas y ambientales del sitio.
- Garantizar la disponibilidad de infraestructura y servicios urbanos suficientes para atender la demanda generada por el desarrollo.
- Cumplir las disposiciones ambientales, de gestión integral del riesgo, protección civil y demás ordenamientos aplicables.

Tabla 37, Subcategorías y parámetros urbanísticos de uso de Habitacional turístico.

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
HT1	Habitacional Turístico de muy baja intensidad	Áreas destinadas al desarrollo de complejos habitacionales turísticos de baja densidad, con predominio de edificaciones de pequeña escala e integración con el paisaje natural.	2	50%	30	40	80
HT2	Habitacional Turístico de baja intensidad	Áreas destinadas al desarrollo de conjuntos habitacionales turísticos con densidades moderadas, orientados a diversificar la oferta de alojamiento y residencia vacacional.	3	25%	13	20	60
HT3	Habitacional Turístico de media intensidad	Áreas destinadas a consolidar desarrollos habitacionales turísticos de escala intermedia, favoreciendo una mayor concentración de unidades y una adecuada integración con la infraestructura y servicios urbanos.	4 + 1 cond.	20%	10	13	52
HT4	Habitacional Turístico de alta intensidad	Áreas estratégicas para el establecimiento de desarrollos habitacionales turísticos de mayor capacidad, localizadas en sectores con aptitud para soportar una ocupación más intensiva del suelo.	5 + 1 cond.	20%	13	13	65





Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
HT2-HC	Habitacional Turístico de baja intensidad – Frente Costero	Áreas localizadas en primera línea de costa destinadas al desarrollo habitacional turístico, sujetas a criterios específicos de integración paisajística, protección del litoral y conservación de la imagen urbana costera.	3	20%	10	13	39
HT4-HC	Habitacional Turístico de alta intensidad – Frente Costero	Áreas de frente costero destinadas a desarrollos habitacionales turísticos de mayor capacidad, donde la intensidad edificatoria deberá armonizarse con criterios de diseño urbano, acceso público, protección ambiental e integración paisajística.	5	20%	10	13	65

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Los usos del suelo permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos para cada subcategoría de **Hospedaje Turístico**, así como los parámetros urbanísticos aplicables, se establecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Vivienda Turística (VA)

Objetivo

La categoría **Vivienda Turística (VA)** tiene como propósito regular el desarrollo de áreas destinadas a usos habitacionales vinculados con la actividad turística, promoviendo una oferta residencial diversificada que complemente los desarrollos turísticos, fortalezca la consolidación del destino y contribuya a la conformación de comunidades de alta calidad urbana, compatibles con la capacidad del territorio y la visión de largo plazo establecida por el presente Programa.

Descripción

La categoría **Vivienda Turística (VA)** comprende las áreas destinadas al desarrollo de proyectos residenciales asociados al desarrollo turístico, incluyendo vivienda unifamiliar, condominios horizontales y verticales, villas, residencias vacacionales y otras modalidades de uso habitacional orientadas al alojamiento temporal, segunda residencia o residencia permanente vinculada a la dinámica turística de la Zona Turística de San Marcos.

Esta categoría reconoce que el desarrollo de un destino turístico contemporáneo requiere una oferta residencial complementaria que contribuya a diversificar el mercado inmobiliario, fortalecer la permanencia de población y generar comunidades con actividad durante todo el año. En este sentido, la vivienda turística constituye un componente estratégico para consolidar un modelo urbano equilibrado, evitando desarrollos aislados y favoreciendo la integración entre las áreas habitacionales, los servicios, el comercio, el espacio público y las actividades recreativas.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **Vivienda Turística** estructuran los sectores residenciales del desarrollo turístico, generando una transición entre las áreas predominantemente habitacionales, los corredores de usos mixtos y las zonas especializadas de alojamiento turístico. Su distribución busca consolidar comunidades integradas, diversificar la oferta inmobiliaria y propiciar un crecimiento urbano compatible con la infraestructura, el paisaje y las condiciones ambientales del territorio.

Criterios generales de implantación

Los desarrollos comprendidos dentro de la categoría **Vivienda Turística** deberán observar, de manera general, los siguientes criterios:

- Integrarse a la estructura urbana y vial definida por el Programa.
- Garantizar la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- Favorecer la conectividad peatonal y vehicular con las áreas comerciales, recreativas y de servicios.
- Incorporar criterios de diseño urbano y paisajístico acordes con el entorno natural y turístico.
- Contribuir a la conformación de espacios públicos de calidad y a la integración con las áreas de conservación y recreación.

Tabla 38. Subcategorías y parámetros urbanísticos del uso Vivienda Turística

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
VA-H1	Vivienda Turística de baja densidad	Áreas destinadas al desarrollo de villas, residencias y conjuntos habitacionales turísticos de baja densidad, con predominio de edificaciones horizontales e integración paisajística.	3	25	18	22	60
VA-H2	Vivienda Turística de densidad media	Áreas destinadas al desarrollo de condominios y conjuntos residenciales turísticos de densidad media, con edificaciones horizontales y verticales que favorecen una ocupación equilibrada del territorio.	5 + 2 cond.	35	15	45	90
VA-H3	Vivienda Turística de alta densidad	Áreas destinadas al desarrollo de complejos residenciales turísticos de mayor intensidad, con edificaciones verticales y una mayor concentración de unidades habitacionales, localizadas en sectores con aptitud para soportar este tipo de desarrollo.	7 + 2 cond.	35	15	45	135





Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Los usos del suelo permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos para cada subcategoría de **Vivienda Turística**, así como los parámetros urbanísticos aplicables, se establecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Usos Mixtos (MX)

Objetivo

La categoría **Usos Mixtos (MX)** comprende las áreas destinadas a conformar las principales centralidades urbanas de la Zona Turística de San Marcos, promoviendo la integración planificada de actividades habitacionales, turísticas, comerciales, gastronómicas, recreativas y de servicios, con el propósito de consolidar espacios urbanos dinámicos, accesibles y funcionales..

Descripción

La categoría **Usos Mixtos (MX)** comprende las áreas donde se promueve la coexistencia compatible de diversos usos del suelo, favoreciendo una estructura urbana más compacta, eficiente y activa. Estas zonas están destinadas a concentrar actividades que generen servicios para residentes y visitantes, reduzcan la necesidad de desplazamientos, fortalezcan la vida urbana y contribuyan a diversificar la oferta turística y comercial del destino.

La integración de usos habitacionales, turísticos, comerciales, gastronómicos, recreativos, de servicios y oficinas permite consolidar espacios urbanos con actividad permanente, favoreciendo la generación de empleo, la atracción de inversiones y el aprovechamiento eficiente de la infraestructura existente. Asimismo, esta categoría contribuye a estructurar las principales centralidades y corredores urbanos previstos por el Modelo de Ordenamiento Territorial, promoviendo una adecuada articulación entre las distintas áreas que conforman la Zona Turística.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **Usos Mixtos** constituyen los principales espacios de centralidad urbana del desarrollo turístico, articulando la relación entre las zonas habitacionales, los desarrollos turísticos, los espacios públicos y la infraestructura estratégica. Su distribución territorial busca concentrar la mayor diversidad de actividades urbanas en sitios con adecuada accesibilidad y capacidad de infraestructura, favoreciendo un desarrollo compacto, funcional y ambientalmente responsable.

Criterios generales de implantación

Los desarrollos comprendidos dentro de la categoría **Usos Mixtos** deberán observar, de manera general, los siguientes criterios:

- Favorecer la integración funcional entre actividades habitacionales, turísticas, comerciales y de servicios.
- Localizarse preferentemente sobre corredores estructurantes, centralidades urbanas o sectores estratégicos definidos por el Programa.

- Garantizar la continuidad del espacio público y la movilidad peatonal, ciclista y vehicular.
- Incorporar soluciones de diseño urbano que promuevan la actividad comercial, la seguridad, la accesibilidad universal y la calidad del paisaje urbano.
- Contar con infraestructura y servicios suficientes para soportar la intensidad de desarrollo prevista.

Tabla 39. Subcategorías y parámetros urbanísticos de usos mixtos.

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
MX-FP	Usos Mixtos de Frente de Playa	Áreas destinadas a integrar actividades turísticas, comerciales, gastronómicas, recreativas y de servicios sobre el frente costero, fortaleciendo la actividad turística y garantizando la continuidad del espacio público litoral.	5	37	13	13	65
MX-H4	Usos Mixtos de intensidad media	Áreas destinadas a consolidar centralidades urbanas con una combinación equilibrada de vivienda turística, comercio, servicios y actividades complementarias, favoreciendo una ocupación intermedia y una adecuada integración con el entorno.	5 + 2 cond.	37	13	13	91
MX-H5	Usos Mixtos de alta intensidad	Áreas estratégicas para la consolidación de las principales centralidades urbanas del desarrollo turístico, donde se concentra la mayor diversidad de actividades habitacionales, turísticas, comerciales y de servicios, aprovechando la infraestructura y accesibilidad disponibles.	7 + 2 cond.	37	13	13	117

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Los usos del suelo permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos para cada subcategoría de **Usos Mixtos**, así como los parámetros urbanísticos aplicables, se establecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Poblado Turístico (PT)

La presente categoría regula exclusivamente las áreas previstas para el desarrollo del nuevo Poblado Turístico y no comprende la delimitación de los asentamientos humanos existentes, los cuales se regulan mediante la categoría Zona Urbana (ZU), conforme a las características y grado de consolidación de cada localidad.





Objetivo

La categoría **Poblado Turístico (PT)** tiene como propósito regular el desarrollo de nuevos asentamientos con vocación turística que, tomando como base la identidad territorial y cultural de las localidades existentes, integren de manera planificada usos habitacionales, turísticos, comerciales, gastronómicos, recreativos y de servicios, promoviendo la conformación de comunidades dinámicas, sostenibles y plenamente integradas al entorno natural y social de la Zona Turística de San Marcos.

Descripción

La categoría **Poblado Turístico (PT)** comprende las áreas destinadas al desarrollo planificado de nuevos núcleos urbanos con vocación turística, concebidos para complementar y fortalecer las localidades existentes mediante una mezcla equilibrada de actividades habitacionales, alojamiento turístico, comercio, servicios, equipamiento, espacios públicos y actividades recreativas.

A diferencia de las zonas urbanas consolidadas, esta categoría corresponde a áreas de expansión ordenada donde se busca desarrollar un nuevo producto turístico articulado con la identidad cultural, paisajística y ambiental del territorio, generando espacios urbanos activos que favorezcan la convivencia entre residentes y visitantes y diversifiquen la oferta turística del destino.

Su desarrollo deberá propiciar la integración física y funcional con las localidades preexistentes, fortaleciendo las economías locales, evitando procesos de segregación territorial y promoviendo un crecimiento urbano compatible con la infraestructura disponible, la capacidad ambiental y los principios de sostenibilidad establecidos por el presente Programa.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **Poblado Turístico** constituyen espacios estratégicos para la creación de nuevos centros de actividad turística, orientados a diversificar la oferta del destino mediante modelos urbanos de escala intermedia, integrados al paisaje y vinculados con las comunidades existentes. Su función consiste en generar nuevas centralidades que fortalezcan el desarrollo económico local, amplíen la oferta de servicios y contribuyan a distribuir de manera equilibrada los beneficios derivados del desarrollo turístico.

Criterios generales de implantación

Los desarrollos comprendidos dentro de la categoría **Poblado Turístico** deberán observar, de manera general, los siguientes criterios:

- Integrarse funcionalmente con las localidades existentes y con la estructura vial prevista por el Programa.
- Incorporar una mezcla equilibrada de usos habitacionales, turísticos, comerciales y de servicios.

- Garantizar la dotación progresiva de infraestructura, equipamiento y espacios públicos conforme al crecimiento previsto.
- Favorecer la conservación y puesta en valor de la identidad cultural, arquitectónica y paisajística del territorio.
- Privilegiar el diseño urbano orientado al peatón, la accesibilidad universal y la conectividad con los espacios públicos y áreas naturales.

Tabla 40. Parámetros urbanísticos de Poblado turístico

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
PT	Poblado Turístico	Áreas destinadas al desarrollo de nuevos asentamientos con vocación turística, estructurados a partir de una mezcla equilibrada de usos habitacionales, turísticos, comerciales, recreativos y de servicios, articulados con las localidades existentes y orientados a consolidar un producto turístico con identidad propia.	3	37	13	13	39

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Los usos del suelo permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos para la categoría **Poblado Turístico**, así como los parámetros urbanísticos aplicables, se establecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Reserva Turística (RT)

Objetivo

La categoría **Reserva Turística (RT)** tiene como propósito garantizar la disponibilidad de suelo para el desarrollo turístico futuro de la Zona Turística de San Marcos, permitiendo una incorporación gradual y ordenada de nuevos proyectos conforme evolucionen la demanda, la capacidad de infraestructura, las condiciones ambientales y las etapas de consolidación previstas por el presente Programa.

Descripción

La categoría **Reserva Turística (RT)** comprende las áreas destinadas a reservar suelo para el desarrollo de proyectos turísticos futuros, cuya incorporación al proceso de urbanización se realizará de manera progresiva y conforme a las necesidades del desarrollo territorial. Estas áreas permiten mantener flexibilidad para atender la evolución del mercado turístico, evitando procesos de urbanización anticipada o de ocupación intensiva en zonas que aún no cuentan con las condiciones adecuadas para soportar mayores niveles de desarrollo.

Las áreas clasificadas como **RT** podrán destinarse a cualquiera de las modalidades de desarrollo turístico previstas en la presente zonificación secundaria, incluyendo





desarrollos habitacionales turísticos, usos mixtos y demás categorías compatibles con el Modelo de Ordenamiento Territorial. No obstante, su aprovechamiento inicial deberá sujetarse a criterios de baja intensidad, favoreciendo una ocupación gradual del territorio y permitiendo que el crecimiento del destino ocurra de manera ordenada y acorde con la capacidad de soporte del territorio.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las **Reservas Turísticas** constituyen el principal mecanismo para administrar el crecimiento de largo plazo de la Zona Turística de San Marcos. Su función es garantizar la disponibilidad de suelo para futuras etapas de desarrollo, evitando la expansión prematura de la urbanización y permitiendo que las intensidades de aprovechamiento evolucionen de manera consistente con la consolidación de la infraestructura, la movilidad, los servicios públicos y las condiciones ambientales del territorio.

Criterios generales de implantación

Las áreas clasificadas como **Reserva Turística** deberán observar, de manera general, los siguientes criterios:

- Su desarrollo deberá realizarse de forma gradual, conforme a las etapas de crecimiento previstas por el Programa.
- En su condición inicial, los proyectos deberán observar los parámetros urbanísticos correspondientes a la categoría **HTI**, privilegiando esquemas de baja intensidad y una adecuada integración paisajística.
- El incremento de la intensidad de aprovechamiento podrá autorizarse únicamente cuando se acredite la suficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos para atender la demanda generada.
- Toda solicitud para incrementar la intensidad de desarrollo deberá sustentarse mediante estudios técnicos que demuestren la viabilidad urbana, ambiental y territorial del proyecto.
- El desarrollo deberá ser compatible con las políticas de la Unidad de Gestión Territorial correspondiente, el Modelo de Ordenamiento Territorial y las disposiciones ambientales y de gestión integral del riesgo aplicables.

Tabla 41, Parámetros de Reserva turística

Clave	Denominación	Descripción general
RT	Reserva Turística	Áreas destinadas al desarrollo turístico futuro, cuya incorporación al proceso de urbanización se realizará de manera gradual. Inicialmente se sujetarán a los parámetros urbanísticos de la categoría HTI , pudiendo incrementarse progresivamente su intensidad de aprovechamiento cuando se acredite, mediante estudios técnicos, la capacidad territorial para soportar mayores niveles de desarrollo.

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Los proyectos que se desarrollen dentro de las áreas clasificadas como **Reserva Turística** deberán cumplir los usos compatibles establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos

del Suelo y los parámetros urbanísticos previstos para la categoría aplicable. La autorización para incrementar la intensidad de desarrollo respecto de la correspondiente a **HTI** no constituirá un derecho derivado de la zonificación, sino que estará condicionada a la evaluación y aprobación de las autoridades competentes, con base en estudios de impacto urbano, movilidad, infraestructura, riesgos, medio ambiente y demás elementos técnicos que acrediten la viabilidad integral del proyecto.

Usos Turísticos de Bajo Impacto

Objetivo

Regular las áreas destinadas al desarrollo de actividades turísticas especializadas de bajo impacto ambiental, orientadas al aprovechamiento sostenible del patrimonio natural, paisajístico y recreativo de la Zona Turística de San Marcos, mediante proyectos compatibles con la conservación de los ecosistemas y la capacidad de soporte del territorio.

Descripción

Los **Usos Turísticos de Bajo Impacto** comprenden áreas destinadas al establecimiento de instalaciones, equipamientos y servicios turísticos cuya implantación requiere una ocupación reducida del suelo y una estrecha integración con el entorno natural.

Estas categorías buscan diversificar la oferta turística mediante proyectos que aprovechen de manera sostenible los recursos naturales, el paisaje, la biodiversidad y los cuerpos de agua, privilegiando esquemas de baja intensidad constructiva y mínima transformación del territorio.

Los proyectos deberán diseñarse bajo criterios de integración paisajística, conservación ambiental y uso eficiente de los recursos naturales, procurando que la infraestructura constituya un elemento complementario del entorno y no el componente dominante del desarrollo.

Función dentro del Modelo Territorial

Los Usos Turísticos de Bajo Impacto permiten incorporar productos turísticos especializados en áreas con alta sensibilidad ambiental o elevado valor paisajístico, favoreciendo el turismo de naturaleza, la recreación al aire libre y las actividades ecoturísticas, sin comprometer la integridad de los ecosistemas.

Asimismo, contribuyen a diversificar la economía turística, ampliar la permanencia de los visitantes y fortalecer el aprovechamiento sostenible del patrimonio natural de la Zona Turística de San Marcos.

Criterios generales

- Priorizar soluciones arquitectónicas de baja ocupación e integración paisajística.
- Concentrar la infraestructura en áreas específicas del predio, preservando la continuidad ecológica del resto de la superficie.
- Minimizar los movimientos de tierra y la modificación de la topografía natural.
- Incorporar infraestructura autosuficiente para el manejo del agua, energía y residuos cuando resulte necesario.





- Garantizar la conservación de la vegetación, cuerpos de agua y corredores biológicos.
- Favorecer el uso de materiales y técnicas constructivas compatibles con el entorno.

Tabla 42. Subcategorías y parámetros urbanísticos de usos turísticos de bajo impacto.

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
HTN	Turismo de Naturaleza	Áreas destinadas al desarrollo de proyectos ecoturísticos y de turismo de naturaleza de muy baja intensidad, tales como ecolodges, glamping, cabañas, senderos interpretativos, observatorios de fauna, centros de interpretación ambiental, campamentos, turismo científico y otras actividades compatibles con la conservación del patrimonio natural.	3	10	6	10	18
STR	Servicios Turísticos Recreativos	Áreas destinadas al establecimiento de instalaciones y servicios recreativos especializados, tales como clubes de playa, instalaciones náuticas, parques recreativos, equipamientos deportivos y demás servicios turísticos complementarios compatibles con el entorno natural y el modelo territorial.	2	4		4	8

Fuente: Landscape Planning S.C.

Usos urbanos

Los usos urbanos comprenden las áreas destinadas a consolidar los asentamientos existentes y a concentrar las actividades comerciales y de servicios que atienden las necesidades cotidianas de la población residente y de los visitantes. Estas categorías permiten fortalecer la estructura urbana actual, mejorar la provisión de bienes y servicios, promover la mezcla equilibrada de actividades y consolidar las centralidades comunitarias identificadas en el Modelo de Ordenamiento Territorial.

Las categorías que integran los usos urbanos se orientan principalmente a la consolidación de las localidades existentes, favoreciendo su integración con el desarrollo turístico y procurando que el crecimiento futuro fortalezca las economías locales, incremente la oferta de servicios y contribuya a mejorar la calidad de vida de la población.

Zona Urbana de Poblado (ZU-PO)

Objetivo

La categoría **Zona Urbana de Poblado (ZU-PO)** tiene como propósito consolidar y fortalecer las localidades rurales existentes, promoviendo el mejoramiento de la vivienda, los servicios urbanos, el equipamiento comunitario y las actividades económicas locales,

respetando su identidad territorial, su estructura urbana y su función dentro del sistema de asentamientos de la Zona Turística de San Marcos.

Descripción

La categoría **ZU-PO** comprende las áreas urbanizadas correspondientes a localidades existentes cuya función predominante es residencial, agropecuaria, pesquera o de prestación de servicios locales. Estas comunidades constituyen la base del sistema urbano-rural del territorio y desempeñan un papel fundamental en la provisión de mano de obra, servicios, actividades productivas y patrimonio cultural asociado al desarrollo turístico.

El Programa promueve su consolidación mediante el mejoramiento de la infraestructura, el equipamiento, el espacio público, la vivienda y la movilidad, procurando elevar la calidad de vida de la población y fortalecer su integración con el resto del territorio, sin alterar la escala ni las características que distinguen a cada comunidad.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **ZU-PO** constituyen las centralidades locales del sistema urbano-rural, proporcionando servicios básicos, equipamiento y actividades económicas para las comunidades de su entorno. Su fortalecimiento busca reducir desigualdades territoriales, mejorar el acceso a oportunidades y consolidar una red de localidades articuladas con el desarrollo turístico.

Criterios generales de implantación

- Priorizar la consolidación del tejido urbano existente antes de promover procesos de expansión.
- Favorecer el mejoramiento de la vivienda, la infraestructura y el equipamiento comunitario.
- Promover la mezcla compatible de vivienda, comercio de proximidad, servicios y actividades productivas de bajo impacto.
- Preservar la identidad urbana, arquitectónica y cultural de las localidades.
- Favorecer la integración con las centralidades, corredores y desarrollos turísticos previstos por el Programa.

Tabla 43. Parámetros urbanísticos de zona urbana

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
ZU-PO	Zona Urbana de Poblado	Áreas urbanizadas correspondientes a localidades rurales existentes cuya función principal es residencial, productiva y de prestación de servicios comunitarios, orientadas a su consolidación y fortalecimiento dentro del sistema urbano-rural.	3	No aplica por tratarse de suelo urbanizado de localidades existentes, no se podrá aumentar el COS bajo ningún motivo por encima del 70%.			
RU	Reserva urbana de poblado	Áreas urbanizables correspondientes al	2	65	30	50	60





		crecimiento de localidades rurales existentes cuya función principal es residencial, productiva y de prestación de servicios comunitarios, orientadas a su consolidación y fortalecimiento dentro del sistema urbano-rural.					
--	--	---	--	--	--	--	--

Fuente: Landscape Planning S.C.

Zona Urbana de Poblado Turístico (ZU-PT)

Objetivo

La categoría **Zona Urbana de Poblado Turístico (ZU-PT)** tiene como propósito preservar y fortalecer las localidades existentes que constituyen el núcleo de identidad de los proyectos de Poblado Turístico (PT), promoviendo su integración con los nuevos desarrollos turísticos sin perder sus valores históricos, culturales, sociales y paisajísticos.

Descripción

La categoría **ZU-PT** comprende las áreas urbanizadas correspondientes a localidades preexistentes que forman parte de proyectos integrales de Poblado Turístico. Estas comunidades representan el soporte histórico, cultural y social del desarrollo turístico y constituyen un elemento fundamental para la construcción de una oferta diferenciada basada en la identidad local.

Su regulación busca propiciar un proceso de integración física, funcional y económica con los nuevos desarrollos turísticos, fortaleciendo la vivienda, el comercio local, la gastronomía, la artesanía, los servicios turísticos de pequeña escala y los espacios públicos, evitando procesos de desplazamiento de la población o pérdida de la identidad comunitaria.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **ZU-PT** constituyen el vínculo entre las comunidades existentes y los nuevos desarrollos turísticos previstos por el Programa. Su función es conservar el patrimonio cultural y favorecer que los beneficios del desarrollo turístico se distribuyan de manera directa entre la población local, fortaleciendo la economía comunitaria y la autenticidad del destino.

Criterios generales de implantación

- Preservar la estructura urbana y los elementos patrimoniales que caracterizan a la localidad.
- Favorecer la rehabilitación de inmuebles y espacios públicos con criterios de conservación e identidad local.
- Promover actividades económicas vinculadas con el turismo, la gastronomía, el comercio tradicional, la artesanía y los servicios comunitarios.
- Integrar la localidad con el nuevo desarrollo turístico mediante espacios públicos, corredores peatonales y vialidades.

- Evitar procesos de segregación urbana, desplazamiento de población o pérdida de identidad cultural.

Tabla 44. Parámetros urbanísticos de Zona urbana de poblado turístico

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
ZU-PT	Zona Urbana de Poblado Turístico	Áreas urbanizadas correspondientes a localidades existentes que constituyen el núcleo histórico y comunitario de proyectos de Poblado Turístico, orientadas a su conservación, fortalecimiento e integración con los nuevos desarrollos turísticos.	2	37	30	35	64

Fuente: Landscape Planning S.C.

Comercio y Servicios (CS)

Objetivo

La categoría **Comercio y Servicios (CS)** tiene como propósito concentrar actividades comerciales, administrativas, financieras, gastronómicas, de servicios personales y profesionales que atiendan las necesidades de la población residente, los visitantes y los desarrollos turísticos, fortaleciendo la estructura económica de la Zona Turística de San Marcos y favoreciendo una adecuada distribución territorial de los servicios.

Descripción

La categoría **Comercio y Servicios (CS)** comprende las áreas destinadas predominantemente al establecimiento de actividades comerciales y de prestación de servicios, incluyendo establecimientos de abasto, comercio especializado, restaurantes, oficinas, servicios financieros, servicios de salud, servicios turísticos, servicios profesionales y demás actividades compatibles con la dinámica urbana y turística del territorio.

Su localización busca consolidar puntos estratégicos de abastecimiento y atención para la población y los visitantes, evitando la dispersión de actividades comerciales y favoreciendo su integración con la estructura vial, las centralidades urbanas y los principales corredores de movilidad.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **Comercio y Servicios** complementan la red de centralidades urbanas mediante la concentración de actividades económicas que generan empleo, fortalecen la economía local y mejoran el acceso a bienes y servicios para la población residente y los visitantes. Su adecuada distribución contribuye a reducir desplazamientos innecesarios, incrementar la competitividad del destino y apoyar el funcionamiento de los desarrollos turísticos.

Criterios generales de implantación

- Localizarse preferentemente sobre vialidades primarias, secundarias o en sectores con adecuada accesibilidad.





- Garantizar disponibilidad de infraestructura y servicios suficientes para la actividad propuesta.
- Favorecer la integración con el espacio público y la movilidad peatonal.
- Incorporar soluciones de diseño urbano compatibles con la imagen urbana y el paisaje.
- Evitar actividades que generen impactos incompatibles con las áreas habitacionales o turísticas colindantes.

Subcategorías

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
CS	Comercio y Servicios	Áreas destinadas predominantemente al establecimiento de actividades comerciales, gastronómicas, administrativas, financieras, profesionales y de prestación de servicios que apoyan el funcionamiento de las localidades y del desarrollo turístico.	2	65	50	65	130

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Los usos del suelo permitidos, compatibles, condicionados y prohibidos para la categoría **Comercio y Servicios**, así como los parámetros urbanísticos aplicables, se establecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Equipamiento, infraestructura y espacios públicos

Los equipamientos, la infraestructura y los espacios públicos constituyen el soporte funcional del modelo territorial propuesto para la Zona Turística de San Marcos. Estas categorías comprenden los predios e instalaciones destinados a la prestación de servicios públicos, actividades de interés colectivo, infraestructura estratégica y espacios abiertos que contribuyen al funcionamiento urbano, la cohesión social, la protección ambiental y la competitividad turística del territorio.

Su localización responde a criterios de cobertura territorial, accesibilidad, capacidad de servicio, resiliencia y articulación con la estructura urbana y turística definida por el Programa. La reserva de suelo para estos usos permitirá atender las necesidades de la población residente y de la población turística prevista en los distintos horizontes de planeación.

Las categorías que integran este grupo corresponden a **Equipamiento e Infraestructura (IE)**, **Parques Públicos de Playa (PP)** y **Áreas Verdes (AV)**.

Objetivo

La categoría **Equipamiento e Infraestructura (IE)** tiene como propósito reservar y regular las áreas destinadas al establecimiento de infraestructura estratégica, equipamientos públicos y privados de interés colectivo e instalaciones necesarias para garantizar el adecuado funcionamiento urbano, turístico, ambiental y de protección civil de la Zona Turística de San Marcos.

Descripción

La categoría **Equipamiento e Infraestructura (IE)** comprende las áreas destinadas a la localización de equipamientos urbanos, infraestructura técnica, instalaciones de seguridad y protección civil, infraestructura hidráulica, sanitaria, energética, digital y demás instalaciones necesarias para atender las necesidades presentes y futuras del desarrollo urbano y turístico.

Asimismo, incorpora equipamientos educativos, culturales, deportivos, de salud, administrativos y comunitarios, tanto públicos como privados, que por su función prestan servicios a la población y fortalecen la estructura territorial del Programa.

Su implantación deberá responder a criterios de cobertura territorial, accesibilidad, eficiencia operativa y resiliencia, procurando una adecuada distribución de los servicios y evitando conflictos con los usos habitacionales, turísticos y ambientales.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **Equipamiento e Infraestructura** constituyen el soporte físico para el funcionamiento del sistema urbano y turístico, garantizando la prestación de servicios esenciales, el abastecimiento de infraestructura básica y la atención de las necesidades sociales, económicas y ambientales del territorio.

Su adecuada distribución fortalece las centralidades, mejora la calidad de vida de la población y proporciona las condiciones necesarias para el crecimiento ordenado de la Zona Turística.

Criterios generales de implantación

- Localizarse preferentemente en sitios con adecuada accesibilidad y cobertura territorial.
- Garantizar la compatibilidad con los usos del suelo circundantes.
- Incorporar criterios de resiliencia, eficiencia energética y sostenibilidad ambiental.
- Considerar la demanda futura derivada del crecimiento turístico y urbano.
- Favorecer soluciones de infraestructura compartida cuando resulte técnicamente viable.

Tabla 45. Subcategorías y parámetros urbanísticos de Equipamiento e Infraestructura (IE)





Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
IE-E	Equipamiento educativo	Escuelas, universidades, centros de capacitación, bibliotecas y demás instalaciones educativas.	4				De acuerdo al proyecto
IE-S	Equipamiento de salud y asistencia social	Hospitales, centros de salud, clínicas, unidades médicas, casas de asistencia y servicios de atención social.	4				De acuerdo al proyecto
IE-C	Equipamiento cultural, recreativo y deportivo	Casas de cultura, auditorios, museos, centros culturales, polideportivos, unidades deportivas y equipamientos recreativos.	2				De acuerdo al proyecto
IE-A	Equipamiento administrativo y de servicios públicos	Oficinas gubernamentales, delegaciones, instalaciones municipales y edificios administrativos.	4				De acuerdo al proyecto
IE-SP	Seguridad pública y protección civil	Estaciones de policía, bomberos, protección civil, bases operativas y centros de atención a emergencias.	4				De acuerdo al proyecto
IE-H	Infraestructura hidráulica y sanitaria	Plantas de tratamiento, cárcamos, tanques de almacenamiento, pozos, estaciones de bombeo, líneas de conducción e instalaciones hidráulicas y sanitarias.				NA	
IE-ER	Infraestructura energética y telecomunicaciones	Subestaciones eléctricas, instalaciones de generación y distribución, infraestructura digital y telecomunicaciones.				NA	
IE-RS	Infraestructura para residuos sólidos	Centros de transferencia, estaciones de separación, plantas de valorización, reciclaje y disposición final de residuos.				NA	
IE-T	Infraestructura para el transporte y la movilidad	Terminales de transporte, patios de maniobras, estacionamientos estratégicos e instalaciones complementarias para la movilidad.				NA	

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Las áreas clasificadas como **Equipamiento e Infraestructura (IE)** se destinan preferentemente al establecimiento de equipamientos urbanos, infraestructura estratégica y servicios de interés colectivo, públicos o privados, necesarios para el funcionamiento de la Zona Turística de San Marcos.

La localización de nuevos equipamientos e infraestructura deberá responder a criterios de cobertura territorial, accesibilidad, capacidad de servicio, seguridad, resiliencia y compatibilidad con los usos del suelo circundantes. Su implantación deberá considerar la población residente, la población turística proyectada y los horizontes de crecimiento establecidos en el presente Programa.

Los proyectos que impliquen infraestructura estratégica, instalaciones hidráulicas, sanitarias, energéticas, de telecomunicaciones o de manejo integral de residuos deberán acreditar su compatibilidad con la capacidad del territorio, las políticas de las Unidades de Gestión Territorial y las disposiciones ambientales y de gestión integral del riesgo aplicables.

La desincorporación o cambio de destino de predios clasificados como **IE** únicamente podrá autorizarse cuando se demuestre técnicamente que el equipamiento o infraestructura correspondiente ha sido reubicado o sustituido por instalaciones equivalentes que mantengan la cobertura y calidad del servicio para la población.

Cuando un nuevo desarrollo urbano o turístico genere demanda adicional de equipamiento o infraestructura, el promovente deberá prever, donar, construir, ampliar o financiar, según corresponda y conforme a la legislación aplicable, las áreas o instalaciones necesarias para garantizar la prestación adecuada de los servicios públicos requeridos.

Los usos específicos permitidos, compatibles y condicionados, así como los parámetros urbanísticos aplicables, se establecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Parque Público de Playa (PP)

Objetivo

La categoría **Parque Público de Playa (PP)** tiene como propósito reservar y regular las áreas destinadas al uso público ubicadas sobre el frente costero, garantizando el acceso libre y ordenado a las playas, la recreación, la convivencia social y la conservación del paisaje litoral, como parte fundamental de la estructura turística y ambiental de la Zona Turística de San Marcos.

Descripción

La categoría **Parque Público de Playa (PP)** comprende las áreas destinadas a la conformación de espacios públicos costeros que funcionan como zonas de transición entre el desarrollo urbano y la playa, proporcionando infraestructura recreativa, áreas de estancia, servicios para visitantes y espacios abiertos que favorecen el disfrute del litoral por parte de la población residente y los visitantes.

Estos espacios constituyen elementos estratégicos para preservar el carácter público del frente costero, fortalecer la identidad del destino y mejorar la calidad urbana de los





desarrollos turísticos, integrando criterios de accesibilidad universal, paisaje, infraestructura verde y resiliencia costera.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Los **Parques Públicos de Playa** forman parte del sistema estructurador de espacios públicos de la Zona Turística de San Marcos, articulando los corredores turísticos, los desarrollos urbanos y el litoral mediante espacios abiertos de uso colectivo que fortalecen la cohesión territorial, la movilidad peatonal y el acceso equitativo a los recursos costeros.

Su incorporación dentro del modelo territorial contribuye a garantizar que el desarrollo turístico preserve corredores visuales, accesos públicos y áreas de convivencia frente al mar, consolidando una imagen urbana de alta calidad y un destino turístico más incluyente.

Criterios generales de implantación

Los proyectos desarrollados dentro de las áreas clasificadas como **Parque Público de Playa** deberán observar, de manera general, los siguientes criterios:

- Garantizar el acceso libre, seguro y continuo desde la vía pública hacia la playa.
- Priorizar la conservación de la vegetación costera y los procesos naturales del litoral.
- Incorporar infraestructura ligera y mobiliario urbano compatible con el paisaje.
- Favorecer soluciones basadas en la naturaleza para la protección costera y el manejo de escurrimientos.
- Integrarse funcionalmente con andadores, ciclovías, corredores turísticos y demás espacios públicos previstos por el Programa.
- Evitar construcciones o instalaciones que limiten el disfrute público de la playa o generen barreras físicas hacia el litoral.

Tabla 46. Parámetros urbanísticos de Parque de playa.

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
PP	Parque Público de Playa	Áreas destinadas al establecimiento de espacios públicos sobre el frente costero, orientadas a garantizar el acceso público a la playa, la recreación, el paisaje, la convivencia social y la integración entre los desarrollos turísticos y el litoral.	2	10	NA		

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Las áreas clasificadas como **Parque Público de Playa** deberán destinarse prioritariamente al uso público y recreativo. En ellas podrán autorizarse únicamente instalaciones, equipamientos y servicios compatibles con su función, tales como andadores, ciclovías, plazas, miradores, mobiliario urbano, sanitarios, áreas de estancia,

módulos de información, servicios de salvamento y demás infraestructura ligera necesaria para su adecuado funcionamiento.

No se permitirá la ocupación permanente de estas áreas con edificaciones o instalaciones que restrinjan el acceso público a la playa, alteren significativamente el paisaje costero o sean incompatibles con la conservación de los ecosistemas litorales. Los usos específicos permitidos y los parámetros urbanísticos aplicables se establecerán en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Áreas Verdes (AV)

Las **Áreas Verdes** constituyen un componente estratégico de la infraestructura verde de la Zona Turística de San Marcos, al proporcionar múltiples servicios ecosistémicos que contribuyen a la adaptación y mitigación del cambio climático, la regulación del microclima, la infiltración de agua pluvial, la conservación de la biodiversidad y la conectividad ecológica del territorio. En este sentido, podrán incorporar soluciones basadas en la naturaleza, tales como jardines de lluvia, áreas de infiltración, corredores arbolados, humedales artificiales, sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) y demás elementos que fortalezcan la resiliencia ambiental, mejoren el funcionamiento hidrológico del territorio y contribuyan a la calidad del paisaje urbano y turístico.

Objetivo

La categoría **Áreas Verdes (AV)** tiene como propósito reservar y regular las áreas destinadas a la conformación del sistema de infraestructura verde de la Zona Turística de San Marcos, contribuyendo a mejorar la calidad ambiental, fortalecer la conectividad ecológica, incrementar la resiliencia urbana y proporcionar espacios de recreación, convivencia y bienestar para la población residente y los visitantes.

Descripción

La categoría **Áreas Verdes (AV)** comprende las superficies destinadas al establecimiento, conservación y mejoramiento de parques urbanos, jardines, parques de barrio, parques lineales, corredores verdes, plazas ajardinadas y demás espacios abiertos con predominio de vegetación, cuya función principal consiste en fortalecer la estructura ambiental y paisajística del territorio.

Estas áreas forman parte del sistema de espacios públicos de la Zona Turística de San Marcos y desempeñan un papel fundamental en la regulación del microclima, la infiltración de agua pluvial, la conservación de la biodiversidad urbana, la reducción del efecto de isla de calor y la mejora de la imagen urbana. Asimismo, contribuyen a la articulación entre los desarrollos turísticos, las localidades existentes y las áreas de conservación ambiental mediante corredores verdes y espacios de transición paisajística.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las **Áreas Verdes** constituyen uno de los componentes de la infraestructura verde del Modelo de Ordenamiento Territorial, favoreciendo la integración entre el sistema urbano y el sistema ambiental. Su distribución busca garantizar que los nuevos desarrollos urbanos y turísticos incorporen espacios abiertos de calidad, incrementen la cobertura vegetal y fortalezcan la conectividad ecológica y paisajística del territorio.





Además de su función recreativa y paisajística, estas áreas contribuyen a mejorar la resiliencia frente a los efectos del cambio climático, favorecen el manejo sustentable del agua pluvial y fortalecen la calidad ambiental de las comunidades y desarrollos turísticos.

Criterios generales de implantación

Las áreas clasificadas como **Áreas Verdes** deberán observar, de manera general, los siguientes criterios:

- Priorizar la conservación y el incremento de la cobertura vegetal mediante especies nativas o adaptadas a las condiciones ambientales de la región.
- Integrarse al sistema de infraestructura verde y a la red de espacios públicos definida por el Programa.
- Favorecer la infiltración de agua pluvial, la permeabilidad del suelo y la regulación del microclima.
- Incorporar senderos, mobiliario urbano e infraestructura ligera únicamente cuando resulten compatibles con su función ambiental y recreativa.
- Contribuir a la conectividad ecológica entre parques, cuerpos de agua, áreas de preservación y espacios públicos.
- Favorecer la accesibilidad universal y la apropiación social de los espacios verdes.

Tabla 47. Parámetros urbanísticos de áreas Verdes.

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
AV	Áreas Verdes	Áreas destinadas a parques urbanos, jardines, parques de barrio, parques lineales, corredores verdes y demás espacios abiertos con predominio de vegetación, orientados a fortalecer la infraestructura verde, la calidad ambiental, la recreación y la conectividad ecológica de la Zona Turística de San Marcos.	NA	10		NA	

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Las áreas clasificadas como **Áreas Verdes** deberán destinarse prioritariamente a la conservación y ampliación del sistema de infraestructura verde y de espacios públicos del territorio. En ellas podrán autorizarse únicamente instalaciones compatibles con su función ambiental y recreativa, tales como andadores, ciclovías, mobiliario urbano, áreas de estancia, juegos infantiles, ejercitadores, iluminación, sistemas de captación e infiltración de agua pluvial, infraestructura verde y demás equipamientos ligeros que no alteren su vocación como espacio abierto.

No se permitirá la ocupación permanente de estas áreas mediante edificaciones o instalaciones que reduzcan significativamente la cobertura vegetal, limiten su función ecológica o impidan el uso y disfrute público del espacio. Los usos específicos permitidos y los parámetros urbanísticos aplicables se establecerán en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en la Matriz de Parámetros Urbanísticos del presente Programa.

Conservación y preservación ambiental

Las categorías de conservación y preservación ambiental comprenden las áreas destinadas a proteger los ecosistemas, los recursos naturales y los servicios ambientales que sustentan el equilibrio ecológico de la Zona Turística de San Marcos. Estas áreas constituyen la base de la estructura ambiental del territorio y desempeñan un papel fundamental en la conservación de la biodiversidad, la regulación hidrológica, la protección del paisaje y la resiliencia frente al cambio climático.

Su delimitación responde a las políticas establecidas en el Modelo de Ordenamiento Territorial, las Unidades de Gestión Territorial y la zonificación primaria, procurando compatibilizar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales con la conservación de los ecosistemas estratégicos del municipio.

Las categorías que integran este grupo corresponden a **Áreas de Conservación (CON)**, **Zonas de Preservación Ecológica (ZPE)** y **Suelo No Urbanizable Agropecuario (SN)**.

Áreas de Conservación (CON)

Objetivo

La categoría **Áreas de Conservación (CON)** tiene como propósito proteger y mantener los ecosistemas terrestres de alto valor ambiental presentes en la Zona Turística de San Marcos, promoviendo su conservación mediante esquemas de aprovechamiento sustentable compatibles con la integridad ecológica del territorio y la prestación de servicios ambientales.

Descripción

La categoría **Áreas de Conservación (CON)** comprende superficies que conservan ecosistemas terrestres de importancia ecológica y paisajística, predominantemente selva baja caducifolia, cuya permanencia resulta indispensable para mantener la biodiversidad, la conectividad ecológica, la infiltración de agua, la estabilidad de los suelos y la regulación climática del territorio.

A diferencia de las Zonas de Preservación Ecológica, las Áreas de Conservación admiten actividades de bajo impacto compatibles con la conservación de los recursos naturales, privilegiando acciones de restauración, investigación, educación ambiental, turismo de naturaleza y demás aprovechamientos sustentables que no comprometan la funcionalidad de los ecosistemas.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las Áreas de Conservación conforman parte de la infraestructura natural de la Zona Turística de San Marcos y funcionan como áreas de amortiguamiento entre los espacios urbanizables y los ecosistemas de mayor fragilidad ambiental. Su conservación contribuye a mantener la conectividad ecológica, reducir procesos de fragmentación del paisaje y fortalecer la resiliencia del territorio frente al cambio climático.





Criterios generales de implantación

- Mantener la cobertura vegetal y los procesos ecológicos predominantes.
- Favorecer acciones de restauración y manejo sustentable de los recursos naturales.
- Permitir únicamente infraestructura compatible con la conservación y el turismo de naturaleza de bajo impacto.
- Evitar procesos de urbanización, fraccionamiento o transformación intensiva del suelo.
- Garantizar la continuidad ecológica con las áreas de preservación y demás espacios naturales del territorio.

Tabla 48. Subcategorías de áreas de conservación

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
CON-SBS	Área de Conservación de Selva Baja Subcaducifolia	Áreas destinadas a la conservación y manejo sustentable de ecosistemas de selva baja subcaducifolia, permitiendo únicamente actividades compatibles con la protección de sus funciones ambientales.	1	6		4	4

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Las áreas clasificadas como **CON** deberán destinarse prioritariamente a la conservación de los ecosistemas y al mantenimiento de los servicios ambientales. Sólo podrán autorizarse usos y obras compatibles con dicha política, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la legislación ambiental aplicable y las disposiciones del presente Programa.

Zonas de Preservación Ecológica (ZPE)

Objetivo

La categoría **Zonas de Preservación Ecológica (ZPE)** tiene como propósito proteger los ecosistemas, elementos naturales y áreas sujetas a restricciones ambientales o territoriales cuya conservación resulta indispensable para garantizar el equilibrio ecológico, la seguridad de la población y la sostenibilidad del desarrollo de la Zona Turística de San Marcos.

Descripción

La categoría **Zonas de Preservación Ecológica (ZPE)** comprende las áreas con mayor sensibilidad ambiental o sujetas a restricciones legales y territoriales que requieren mantener sus condiciones naturales, evitando procesos de urbanización o transformación incompatibles con su función ecológica, hidrológica o de protección.

Dentro de esta categoría se integran ecosistemas estratégicos como manglares, humedales, dunas costeras, cuerpos de agua y vegetación terrestre de alto valor ambiental, así como áreas sujetas a restricciones derivadas de la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y zonas de riesgo cuya ocupación debe limitarse conforme a la legislación aplicable.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las Zonas de Preservación Ecológica constituyen el núcleo de protección ambiental del Modelo de Ordenamiento Territorial, garantizando la conservación de los ecosistemas prioritarios, la continuidad de los procesos ecológicos, la protección del litoral y la reducción de la vulnerabilidad frente a fenómenos naturales.

Criterios generales de implantación

- Mantener las condiciones naturales de los ecosistemas.
- Evitar procesos de urbanización o cambio de uso del suelo incompatibles con la política de preservación.
- Permitir únicamente infraestructura pública indispensable o acciones de restauración ambiental cuando la legislación lo permita.
- Garantizar la protección de los procesos hidrológicos, costeros y ecológicos.
- Observar en todo momento la legislación federal, estatal y municipal aplicable.

Tabla 49. Subcategorías de Zonas de Preservación Ecológica.

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
ZPE-VT	Vegetación Terrestre	Áreas con cobertura vegetal terrestre de alto valor ambiental cuya conservación resulta prioritaria, en esta se integran los fragmentos en mejor estado de conservación de selva baja caducifolia y corredores riparios.	1	2		2	2
ZPE-MH	Manglares y Humedales	Ecosistemas costeros sujetos a protección especial por su importancia ecológica e hidrológica.	NA				
ZPE-DC	Dunas Costeras	Sistemas dunares cuya conservación resulta indispensable para la estabilidad del litoral.	1	2		2	2
ZPE-CA	Cuerpos de Agua	Lagunas, esteros, canales y demás cuerpos de agua superficiales.	NA				





Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
ZPE-ZOFEMAT	Zona Federal Marítimo Terrestre	Bien nacional sujeto al régimen jurídico federal.	NA				
ZPE-RC	Zonas de Riesgo	Áreas cuya ocupación presenta restricciones derivadas de condiciones de riesgo natural o antrópico.	1	10		10	10

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Las áreas clasificadas como **ZPE** se sujetarán prioritariamente a la política de preservación ecológica. Los usos y actividades permitidos estarán condicionados por la legislación ambiental aplicable, las disposiciones de protección civil y gestión integral del riesgo, la normatividad federal correspondiente en materia de ZOFEMAT y cuerpos de agua, así como por la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Programa.

Suelo No Urbanizable Agropecuario (SN)

Objetivo

La categoría **Suelo No Urbanizable Agropecuario (SN)** tiene como propósito conservar las áreas destinadas a las actividades agropecuarias y rurales, promoviendo su aprovechamiento sustentable y evitando procesos de urbanización dispersa que comprometan la productividad del suelo y el equilibrio territorial.

Descripción

La categoría **Suelo No Urbanizable Agropecuario (SN)** comprende las áreas donde predominan las actividades agrícolas, pecuarias, agroforestales y demás aprovechamientos rurales compatibles con la vocación productiva del territorio. Estas superficies constituyen un componente fundamental del paisaje rural y de la economía local, contribuyendo al abastecimiento de alimentos, la conservación del patrimonio biocultural y el mantenimiento de servicios ecosistémicos.

Su clasificación como suelo no urbanizable no implica la prohibición absoluta de construcciones, sino la limitación de procesos de urbanización, fraccionamiento o transformación del suelo ajenos a la actividad agropecuaria y rural.

Función dentro del Modelo de Ordenamiento Territorial

Las áreas clasificadas como **SN** permiten preservar la base productiva del territorio, contener la expansión urbana y mantener un equilibrio entre las actividades rurales, la conservación ambiental y el desarrollo turístico, fortaleciendo la seguridad alimentaria y la identidad del paisaje regional.

Criterios generales de implantación

- Priorizar el aprovechamiento agropecuario y agroforestal sustentable.

- Evitar procesos de urbanización y fraccionamiento para fines urbanos o turísticos.
- Permitir infraestructura y edificaciones directamente vinculadas con las actividades rurales.
- Favorecer prácticas de conservación del suelo, agua y biodiversidad.
- Promover actividades complementarias compatibles, como el turismo rural y el agroturismo de baja intensidad.

Tabla 50. Subcategorías de suelo agropecuario.

Clave	Denominación	Descripción general	Niveles máximos	% área urbanizable	COS Base	COS Máx.	CUS
SN	Suelo No Urbanizable Agropecuario	Áreas destinadas al desarrollo de actividades agropecuarias, agroforestales y demás aprovechamientos rurales compatibles con la conservación del territorio y la contención del crecimiento urbano.	2	10%	5	10	10

Fuente: Landscape Planning S.C.

Aplicación normativa

Las áreas clasificadas como **SN** deberán destinarse preferentemente a actividades agropecuarias, agroforestales y rurales compatibles con la vocación productiva del suelo. No se permitirá su incorporación al desarrollo urbano salvo en los casos expresamente previstos por el presente Programa y la legislación aplicable. Los usos permitidos, condicionados y prohibidos se establecerán en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo y en las Normas Técnicas Complementarias.

Parámetros urbanísticos

Los parámetros urbanísticos establecen las condiciones cuantitativas y espaciales aplicables al aprovechamiento del suelo en cada categoría de zonificación secundaria. Su función es regular la intensidad, ocupación, edificabilidad, altura, permeabilidad y forma de implantación de los proyectos, procurando que el desarrollo urbano y turístico sea compatible con la capacidad territorial, la disponibilidad de infraestructura, la protección ambiental, la seguridad de la población y la calidad del paisaje.

Estos parámetros complementan la definición de usos del suelo y deberán aplicarse de manera conjunta con la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, las restricciones territoriales, los criterios de gestión integral del riesgo y las demás disposiciones del





Programa. Su cumplimiento no exime a los promoventes de obtener las autorizaciones urbanas, ambientales, de protección civil y sectoriales que correspondan.

La regulación reconoce que las categorías de zonificación responden a modelos diferenciados de ocupación. Por ello, no todos los parámetros serán aplicables de forma uniforme a la totalidad de los usos. Mientras que los grandes desarrollos turísticos requieren controles específicos sobre superficie susceptible de urbanización, lote mínimo, frente, ocupación y restricciones, las localidades existentes, los equipamientos, las áreas agropecuarias y los espacios de preservación deberán atender parámetros acordes con su estructura parcelaria, función territorial y condiciones particulares.

Los valores aplicables a cada categoría se establecen en las fichas de zonificación y en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos. Cuando un parámetro no resulte aplicable, se indique conforme al proyecto o dependa de una norma sectorial específica, deberá observarse el criterio correspondiente establecido en este apartado y en las Normas Técnicas Complementarias.

Disposiciones generales para la aplicación de los parámetros urbanísticos

- I. **Aplicación integral.** Los parámetros urbanísticos deberán cumplirse de manera simultánea. La autorización de un proyecto estará determinada por la combinación del uso del suelo, superficie susceptible de urbanización, COS, CAS, CUS, densidad o capacidad turística, niveles, altura, restricciones y demás condiciones aplicables, sin que alguno de estos parámetros pueda interpretarse de forma aislada.
- II. **Prevalencia del aprovechamiento menor.** Cuando la aplicación conjunta de dos o más parámetros produzca capacidades edificatorias diferentes, prevalecerá el resultado que represente el menor aprovechamiento del suelo. El número máximo de niveles, el COS máximo o cualquier otro parámetro no implican el derecho a agotar simultáneamente todos los valores previstos.
- III. **Superficie de cálculo.** Los parámetros se calcularán sobre la superficie neta del predio o del polígono de actuación, una vez descontadas las superficies correspondientes a zonas federales, derechos de vía, cuerpos de agua, áreas de preservación ecológica, zonas de riesgo no mitigable, restricciones legales y demás afectaciones que no sean susceptibles de aprovechamiento urbano.
- IV. **Condicionamiento por infraestructura.** El aprovechamiento máximo previsto estará sujeto a la acreditación de disponibilidad y suficiencia de agua potable, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica, movilidad, manejo de residuos, equipamiento y demás servicios requeridos. La autoridad podrá limitar o suspender nuevas autorizaciones, etapas o incrementos de intensidad cuando la infraestructura resulte insuficiente o no se encuentre en operación.
- V. **Condicionamiento ambiental y de riesgo.** Ningún parámetro podrá aplicarse de forma que permita ocupar áreas con restricciones ambientales, ecosistemas prioritarios o riesgos no tolerables. En zonas de riesgo mitigable, la autorización estará condicionada a la ejecución previa de las medidas de reducción y mitigación que determinen las autoridades competentes.
- VI. **Parámetros base y máximos.** Cuando una categoría establezca valores base y máximos, el parámetro base corresponderá al aprovechamiento ordinario aplicable directamente. El valor máximo únicamente podrá autorizarse cuando el

proyecto acredite las condiciones adicionales de infraestructura, movilidad, diseño urbano, integración paisajística, protección ambiental y mitigación de impactos que establezcan el Programa, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

- VII. **Proyectos por etapas.** En desarrollos ejecutados por etapas, los parámetros se evaluarán tanto para cada etapa como para la totalidad del proyecto. La autorización parcial no podrá generar una ocupación que impida el cumplimiento futuro de las áreas libres, superficies permeables, equipamientos, infraestructura, restricciones o demás obligaciones correspondientes al conjunto.
- VIII. **Polígonos integrales y unidades privativas.** En desarrollos turísticos, conjuntos urbanos, condominios y proyectos integrales, determinados parámetros podrán calcularse sobre el polígono general autorizado. La subdivisión, lotificación o constitución de unidades privativas no podrá utilizarse para incrementar la capacidad total de desarrollo ni reducir las superficies de conservación, infraestructura, equipamiento o espacio público originalmente previstas.
- IX. **Predios preexistentes.** Los predios existentes con dimensiones inferiores a los lotes o frentes mínimos que posteriormente se establezcan podrán ser aprovechados conforme a su situación jurídica y a la zonificación asignada, siempre que acrediten acceso, factibilidad de servicios, habitabilidad, seguridad y cumplimiento de los demás parámetros aplicables. Esta disposición no autoriza nuevas subdivisiones por debajo de los mínimos establecidos.
- X. **Parámetros diferenciados.** El lote mínimo, frente mínimo, porcentaje de superficie susceptible de urbanización y restricciones específicas sólo serán exigibles en las categorías a las que la Matriz General de Parámetros Urbanísticos asigne expresamente un valor. Su ausencia en una categoría no implicará libertad irrestricta de ocupación, sino la aplicación de los criterios de implantación, morfología urbana, normatividad sectorial y evaluación técnica correspondientes.
- XI. **Restricción más protectora.** Cuando concurren parámetros urbanos, restricciones ambientales, zonas federales, afectaciones de infraestructura, disposiciones de riesgo o normas sectoriales, prevalecerá la condición que otorgue mayor protección al territorio, al ambiente y a la seguridad de la población.
- XII. **Cumplimiento permanente.** Las superficies destinadas al cumplimiento del CAS, áreas libres, restricciones, conservación, espacio público, infraestructura o equipamiento deberán mantenerse durante toda la vida útil del proyecto y no podrán ocuparse posteriormente mediante ampliaciones, cubiertas, estacionamientos, instalaciones u obras que reduzcan su función.
- XIII. **Verificación y seguimiento.** El Ayuntamiento podrá verificar el cumplimiento de los parámetros durante las etapas de autorización, urbanización, construcción y operación. El incumplimiento podrá dar lugar a la suspensión de obras, revocación de autorizaciones, aplicación de medidas correctivas y demás sanciones previstas por la legislación aplicable.

Superficie máxima susceptible de urbanización

La **superficie máxima susceptible de urbanización** corresponde al porcentaje máximo del predio o polígono de actuación que podrá ser objeto de transformación física mediante obras de urbanización, lotificación, vialidades, edificaciones, infraestructura, equipamiento, espacios públicos y demás elementos asociados al desarrollo urbano o turístico. Este parámetro tiene como finalidad limitar la extensión del territorio que puede





incorporarse al proceso de urbanización, garantizando que una proporción significativa del predio permanezca destinada a la conservación de los procesos ecológicos, la infiltración natural del agua, la conectividad ambiental, la protección del paisaje y el mantenimiento de espacios abiertos, conforme a la política territorial asignada por el Programa.

En los desarrollos turísticos integrales, la superficie máxima susceptible de urbanización constituye el primer parámetro para determinar la capacidad de aprovechamiento del predio. Sobre dicha superficie se aplicarán posteriormente los demás parámetros urbanísticos, incluyendo el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la densidad o capacidad turística, las alturas máximas y las restricciones de construcción que correspondan.

La determinación de este porcentaje busca evitar procesos de urbanización extensiva, reducir la fragmentación de los ecosistemas, preservar corredores biológicos y mantener la identidad paisajística de la Zona Turística de San Marcos, favoreciendo un modelo de ocupación compacta, ambientalmente responsable y compatible con la capacidad de soporte del territorio.

Disposiciones generales

Para efectos de la aplicación de este Programa, la superficie máxima susceptible de urbanización observará las siguientes disposiciones:

- I. El porcentaje máximo aplicable será el establecido para cada categoría de zonificación en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos.
- II. La superficie no incorporada al proceso de urbanización deberá conservarse preferentemente como áreas naturales, zonas de conservación, restauración ambiental, infraestructura verde, espacios abiertos, áreas de amortiguamiento o actividades productivas compatibles con la política territorial correspondiente.
- III. La delimitación de la superficie susceptible de urbanización deberá garantizar la continuidad de los ecosistemas, la conectividad ecológica y el adecuado funcionamiento hidrológico del predio, evitando la fragmentación innecesaria del territorio.
- IV. En ningún caso podrán incluirse dentro de la superficie susceptible de urbanización las áreas clasificadas como Zonas de Preservación Ecológica (ZPE), cuerpos de agua, Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), derechos de vía, áreas de riesgo no mitigable o cualquier otra superficie sujeta a restricciones legales que impidan su urbanización.
- V. Cuando un predio comprenda áreas con diferentes categorías de zonificación, el porcentaje de superficie susceptible de urbanización se determinará únicamente sobre la superficie correspondiente a las categorías que permitan procesos de urbanización.
- VI. La distribución de la superficie urbanizable deberá responder a criterios de integración paisajística, eficiencia en la provisión de infraestructura, movilidad, accesibilidad y protección ambiental, procurando concentrar las áreas de desarrollo y reducir la dispersión de las edificaciones.
- VII. En desarrollos ejecutados por etapas, el porcentaje máximo deberá respetarse tanto en cada etapa como en el proyecto integral autorizado.

VIII. La autorización de una determinada superficie susceptible de urbanización no implica el derecho automático a desarrollar la totalidad del potencial edificatorio previsto. El proyecto deberá cumplir adicionalmente con los parámetros de ocupación, utilización, absorción, densidad, altura, restricciones y demás disposiciones establecidas en el presente Programa.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

El **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** establece la proporción máxima de la superficie del predio que podrá ocuparse mediante edificaciones en planta baja o nivel de desplante. Su finalidad consiste en regular la intensidad de ocupación del suelo, garantizar la disponibilidad de áreas libres, favorecer la infiltración del agua, mejorar la ventilación natural y preservar condiciones adecuadas de habitabilidad, paisaje y funcionamiento urbano.

El COS constituye uno de los principales instrumentos para controlar la forma en que las edificaciones se implantan dentro del predio y deberá aplicarse conjuntamente con el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la altura máxima, las restricciones de construcción y los demás parámetros previstos por este Programa.

Para las categorías que establecen un **COS Base** y un **COS Máximo**, el primero representa el aprovechamiento ordinario que podrá autorizarse directamente, mientras que el segundo constituye el límite máximo admisible, cuya aplicación estará condicionada al cumplimiento de los criterios adicionales establecidos en el presente Programa, las Normas Técnicas Complementarias y el Reglamento.

El incremento del COS hasta su valor máximo únicamente podrá autorizarse cuando el proyecto demuestre que mantiene condiciones adecuadas de funcionalidad urbana, integración paisajística, disponibilidad de infraestructura, manejo de aguas pluviales, movilidad, áreas verdes, mitigación ambiental y seguridad estructural, sin generar impactos negativos sobre el territorio o sobre los predios colindantes.

Para efectos del cálculo del COS se considerará la superficie ocupada por las edificaciones en su nivel de desplante, conforme a los criterios establecidos en las Normas Técnicas Complementarias. La Matriz General de Parámetros Urbanísticos establecerá los valores aplicables a cada categoría de zonificación.

Fórmula de cálculo

$$\text{COS} = \frac{\text{Superficie ocupada por las edificaciones en planta baja}}{\text{Superficie neta del predio}} \times 100$$

Donde:

COS = Coeficiente de Ocupación del Suelo (%).

Superficie ocupada por las edificaciones en planta baja = superficie total de desplante de las edificaciones computables.

Superficie neta del predio = superficie del predio una vez descontadas las afectaciones legales que no sean susceptibles de aprovechamiento.





Para efectos del presente Programa, la superficie neta del predio corresponde a la superficie total del inmueble objeto de aprovechamiento, sobre la cual se aplicarán los parámetros urbanísticos establecidos en el presente Programa..

Disposiciones generales

- I. El COS deberá calcularse respecto de la superficie neta del predio o, cuando corresponda, sobre la superficie susceptible de urbanización determinada conforme al presente Programa.
- II. En ningún caso el COS podrá interpretarse de manera independiente del CUS, CAS, altura máxima, densidad o restricciones de construcción.
- III. El cumplimiento del COS no exime de respetar las áreas destinadas a vialidades, equipamiento, espacios públicos, infraestructura, conservación ambiental o demás superficies cuya cesión o preservación resulte obligatoria.
- IV. Las edificaciones deberán distribuirse dentro del predio procurando reducir la fragmentación del espacio abierto, favorecer la continuidad de las áreas verdes y conservar corredores visuales y ambientales.
- V. Las superficies ocupadas por edificaciones auxiliares, instalaciones permanentes y demás construcciones computables formarán parte del COS conforme a las Normas Técnicas Complementarias.

Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)

El **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)** establece la proporción mínima de la superficie neta del predio que deberá mantenerse con capacidad efectiva de infiltración de agua pluvial y funcionamiento ecológico. Su finalidad es preservar el ciclo hidrológico natural, reducir el escurrimiento superficial, favorecer la recarga de los acuíferos, disminuir el riesgo de inundaciones y contribuir a la adaptación del territorio frente a los efectos del cambio climático.

El CAS constituye uno de los principales instrumentos para fortalecer la infraestructura verde y las soluciones basadas en la naturaleza dentro de la Zona Turística de San Marcos, promoviendo que los nuevos desarrollos incorporen superficies permeables, vegetación y sistemas naturales de infiltración que contribuyan al equilibrio ambiental del territorio.

El cumplimiento del CAS no deberá entenderse únicamente como la conservación de áreas sin construir, sino como la incorporación de infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza que permitan mantener el funcionamiento hidrológico y ecológico del predio, contribuyendo a la resiliencia territorial y a la conservación de los servicios ecosistémicos de la Zona Turística de San Marcos. Al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie destinada al cumplimiento del CAS deberá conservarse o revegetarse con especies nativas propias de la región, privilegiando comunidades vegetales acordes con las condiciones ecológicas del sitio y evitando el uso predominante de especies exóticas o invasoras.

Los proyectos deberán procurar que las áreas destinadas al cumplimiento del CAS conformen superficies continuas o funcionalmente conectadas, favoreciendo la infiltración del agua, la conectividad ecológica, la conservación del paisaje y la provisión de servicios ecosistémicos. Se evitará la fragmentación excesiva de estas áreas en pequeñas superficies aisladas que reduzcan su funcionalidad ambiental.

El cumplimiento del CAS deberá observarse conjuntamente con el COS, el CUS, las áreas de conservación, las restricciones ambientales y las demás disposiciones establecidas en el presente Programa.

Fórmula de cálculo

$$\text{CAS} = \frac{\text{Superficie con capacidad efectiva de absorción}}{\text{Superficie neta del predio}} \times 100$$

Donde:

- **CAS** = Coeficiente de Absorción del Suelo (%).
- **Superficie con capacidad efectiva de absorción** = superficie del predio que conserva condiciones de infiltración natural o incorpora soluciones que permitan la absorción efectiva del agua pluvial.
- **Superficie neta del predio** = superficie del predio una vez descontadas las afectaciones legales y territoriales previstas en el presente Programa.

Disposiciones generales

- I. El porcentaje mínimo de CAS aplicable a cada categoría de zonificación será el establecido en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos.
- II. El CAS deberá integrarse preferentemente mediante superficies con vegetación, suelo natural o soluciones basadas en la naturaleza que mantengan la infiltración del agua y los servicios ecosistémicos del territorio.
- III. La superficie destinada al cumplimiento del CAS deberá distribuirse de forma que favorezca la continuidad de las áreas verdes, la conectividad ecológica y el funcionamiento hidrológico del predio, evitando su fragmentación innecesaria.
- IV. Las superficies impermeables no podrán contabilizarse para efectos del CAS, salvo aquellos sistemas constructivos o tecnologías que acrediten una capacidad de infiltración equivalente conforme a las Normas Técnicas Complementarias.
- V. En categorías localizadas dentro del frente costero, zonas inundables o áreas ambientalmente sensibles, el Ayuntamiento podrá exigir medidas complementarias para incrementar la infiltración, el almacenamiento temporal y el manejo sustentable del agua pluvial.
- VI. La superficie destinada al cumplimiento del CAS deberá conservarse durante toda la vida útil del proyecto y no podrá ocuparse posteriormente mediante ampliaciones, pavimentaciones o construcciones que reduzcan su capacidad de absorción.
- VII. En desarrollos con superficie mayor a cinco hectáreas, al menos el setenta por ciento (70%) de la superficie destinada al cumplimiento del CAS deberá integrarse mediante áreas verdes continuas o corredores ecológicos funcionales, evitando su dispersión en jardines aislados o franjas residuales sin valor ambiental.
- VIII. Las Normas Técnicas Complementarias establecerán los criterios para determinar qué superficies podrán computarse para el cumplimiento del CAS, así como las especificaciones técnicas aplicables a sistemas de infiltración, pavimentos permeables, jardines de lluvia y demás soluciones basadas en la naturaleza.





Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

El **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)** establece la intensidad máxima de construcción permitida en un predio, determinando la superficie total edificable que podrá desarrollarse respecto de la superficie neta del mismo. Su finalidad es regular el potencial edificatorio del suelo, controlar la intensidad del desarrollo urbano y turístico y asegurar que la capacidad de las edificaciones sea compatible con la infraestructura disponible, la movilidad, la disponibilidad de agua, el saneamiento, la prestación de servicios públicos y la capacidad de soporte del territorio.

A diferencia del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), que regula la superficie ocupada por las edificaciones en su nivel de desplante, el CUS controla la superficie total construida, independientemente del número de niveles autorizados. Ambos parámetros deberán observarse de manera complementaria, junto con el CAS, las alturas máximas, las densidades y las demás disposiciones establecidas en el presente Programa.

El CUS constituye uno de los principales instrumentos para orientar el desarrollo urbano hacia esquemas más compactos y eficientes, favoreciendo una mejor utilización del suelo sin comprometer la calidad urbana, el paisaje, el funcionamiento de la infraestructura ni el equilibrio ambiental de la Zona Turística de San Marcos.

Fórmula de cálculo

$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie total construida}}{\text{Superficie neta del predio}}$$

Donde:

- **CUS** = Coeficiente de Utilización del Suelo.
- **Superficie total construida** = suma de las superficies construidas computables en todos los niveles de la edificación.
- **Superficie neta del predio** = superficie total del inmueble objeto de aprovechamiento sobre la cual se aplican los parámetros urbanísticos del presente Programa.

Disposiciones generales

- I. El CUS máximo aplicable a cada categoría de zonificación será el establecido en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos.
- II. El cumplimiento del CUS no exime de observar el COS, el CAS, las alturas máximas, las restricciones de construcción, las densidades y las demás disposiciones previstas en este Programa.
- III. La superficie total construida deberá distribuirse de manera compatible con la estructura urbana, la integración paisajística, la disponibilidad de infraestructura y la capacidad de soporte del territorio.
- IV. El valor máximo del CUS no implica el derecho automático a agotar simultáneamente los demás parámetros urbanísticos. La superficie construible estará limitada por la aplicación conjunta de todos los parámetros establecidos para cada categoría de zonificación.
- V. En desarrollos ejecutados por etapas, el CUS deberá verificarse tanto para cada etapa como para el proyecto integral autorizado, evitando que las primeras etapas consuman el potencial edificatorio previsto para el conjunto.

VI. La Matriz General de Parámetros Urbanísticos establecerá los valores máximos de CUS aplicables a cada categoría de zonificación.

Densidad habitacional y capacidad de alojamiento turístico

La **densidad habitacional y la capacidad de alojamiento turístico** establecen el número máximo de viviendas, unidades residenciales turísticas o cuartos de hospedaje que podrán desarrollarse por hectárea neta de suelo, de acuerdo con la categoría de zonificación correspondiente. Su finalidad es regular la intensidad de ocupación humana del territorio y asegurar que la población permanente, temporal y flotante prevista resulte compatible con la capacidad de la infraestructura, los servicios urbanos, la movilidad, el equipamiento y las condiciones ambientales de la Zona Turística de San Marcos.

La densidad constituye un parámetro independiente del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y del número máximo de niveles. En consecuencia, el cumplimiento de la superficie construible o de la altura permitida no autoriza a superar el número máximo de viviendas, unidades habitacionales o cuartos de alojamiento establecido para cada categoría de zonificación.

El presente Programa reconoce que las distintas modalidades de desarrollo turístico y urbano requieren capacidades diferenciadas. Por ello, la densidad máxima se establece de manera específica para cada categoría de zonificación en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos, atendiendo a la función territorial, la intensidad del desarrollo, la disponibilidad de infraestructura y los objetivos del Modelo de Ordenamiento Territorial.

Fórmula de cálculo

Para usos habitacionales y de vivienda turística:

$$D_h = \frac{\text{Número total de viviendas o unidades residenciales}}{\text{Superficie neta del predio en hectáreas}}$$

Para establecimientos de alojamiento turístico:

$$D_t = \frac{\text{Número total de cuartos de alojamiento}}{\text{Superficie neta del predio en hectáreas}}$$

Donde:

- **D_h** = densidad habitacional o residencial turística, expresada en viviendas o unidades por hectárea neta.
- **D_t** = capacidad de alojamiento turístico, expresada en cuartos por hectárea neta.
- **Superficie neta del predio** = superficie del inmueble utilizada como base para la aplicación de los parámetros urbanísticos del Programa, expresada en hectáreas.

Disposiciones generales

- I. La densidad máxima aplicable a cada categoría de zonificación será la establecida en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos.





- II. En las categorías destinadas al desarrollo turístico, la densidad podrá expresarse en viviendas, unidades residenciales turísticas o cuartos de alojamiento, según la modalidad del proyecto autorizada.
- III. En proyectos que integren diferentes modalidades de alojamiento o vivienda, la capacidad máxima deberá determinarse mediante las equivalencias establecidas en el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, sin que la combinación de modalidades permita exceder la densidad autorizada.
- IV. La autorización de la densidad máxima estará condicionada al cumplimiento del COS, CAS, CUS, número de niveles, restricciones de construcción, disponibilidad de infraestructura, capacidad de los servicios públicos y demás disposiciones previstas en el presente Programa.
- V. En los desarrollos ejecutados por etapas, la densidad deberá verificarse tanto para cada etapa como para el proyecto integral autorizado, evitando que la subdivisión del desarrollo incremente la capacidad total prevista para el conjunto.
- VI. En las categorías correspondientes a localidades existentes (**ZU-PO**) no resultará aplicable un parámetro de densidad máxima, por tratarse de asentamientos consolidados cuya evolución responderá a las condiciones físicas y urbanas existentes. En ningún caso podrá autorizarse un incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo por encima del setenta por ciento (70%).
- VII. En las categorías **Poblado Turístico (PT)** y **Zona Urbana de Poblado Turístico (ZU-PT)**, la densidad máxima responderá al modelo urbano previsto para estos desarrollos, permitiendo hasta **45 viviendas o 90 cuartos por hectárea**, conforme a las modalidades autorizadas y a los demás parámetros urbanísticos establecidos en el Programa.
- VIII. Las categorías destinadas a equipamiento, infraestructura, espacios públicos, conservación, preservación ecológica y destinos territoriales no estarán sujetas a un parámetro de densidad, salvo aquellos casos en que la Matriz General de Parámetros Urbanísticos establezca expresamente un valor máximo de ocupación asociado a su naturaleza y función territorial.

Niveles y altura máxima de las edificaciones

El número máximo de niveles constituye el parámetro mediante el cual se regula la altura de las edificaciones permitidas en cada categoría de zonificación, procurando un adecuado equilibrio entre la intensidad del desarrollo, la integración paisajística, la capacidad de la infraestructura, la protección ambiental y la calidad urbana de la Zona Turística de San Marcos.

La regulación de alturas tiene como finalidad orientar un desarrollo turístico y urbano compatible con las características físicas del territorio, preservando la imagen del paisaje costero, las visuales de interés, la escala de las localidades existentes y la adecuada relación entre las edificaciones y el espacio público.

Los niveles máximos aplicables a cada categoría de zonificación serán los establecidos en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos y deberán observarse conjuntamente con el COS, el CAS, el CUS, las restricciones de construcción y las demás disposiciones previstas en el presente Programa.

Disposiciones generales

- I. El número máximo de niveles permitido para cada categoría de zonificación será el establecido en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos.
- II. El cumplimiento del número máximo de niveles no exime de observar el COS, el CAS, el CUS, las restricciones de construcción y los demás parámetros establecidos por el presente Programa.
- III. Las edificaciones deberán procurar una adecuada integración con el paisaje natural, evitando impactos negativos sobre la imagen territorial, los ecosistemas y las visuales de interés.
- IV. En algunas categorías de los usos **Habitacional Turístico (HT)**, **Vivienda Turística (VA)** y **Usos Mixtos (MX)**, con excepción de aquellas localizadas en el frente costero, la autoridad municipal podrá autorizar **niveles adicionales** al máximo previsto, conforme a lo dispuesto en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos, siempre que el promovente acredite, mediante los estudios técnicos correspondientes, que dicho incremento no genera impactos negativos sobre la infraestructura, la movilidad, la seguridad de las personas, el paisaje, la visibilidad de otros proyectos, el ambiente ni el funcionamiento urbano del área de influencia. La altura adicional podrá obtenerse a través de transferencia de potencialidad de zonas emisoras de valor ambiental, correspondientes a **Conservación (CON)** y **Preservación Ambiental (ZPE)**.
- V. La autorización nivel(es) adicional(es) deberá sustentarse, cuando menos, en estudios de impacto urbano, impacto vial o de movilidad, disponibilidad y capacidad de infraestructura y servicios, análisis de integración paisajística, gestión integral del riesgo y los demás estudios que determine la autoridad competente, conforme a las características del proyecto.
- VI. El incremento previsto en la fracción anterior no será aplicable a las categorías ubicadas sobre el frente costero ni a aquellas que el Programa identifique expresamente como sujetas a límites máximos de altura por razones ambientales, paisajísticas, de riesgo o de protección del litoral.
- VII. En usos turísticos se permitirá una palapa de hasta 3.5 metros por encima del último nivel permitido.

Restricciones de construcción

Las restricciones de construcción establecen las distancias mínimas que deberán respetarse entre las edificaciones y los límites del predio, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de iluminación y ventilación natural, seguridad estructural, privacidad, accesibilidad, integración paisajística y funcionamiento urbano.

Asimismo, las restricciones contribuyen a preservar la calidad del espacio público, facilitar el mantenimiento de las edificaciones, proteger la infraestructura existente y favorecer la continuidad de corredores ambientales y visuales, particularmente en las zonas turísticas y costeras.

Las restricciones frontales, laterales y posteriores aplicables a cada categoría de zonificación serán las establecidas en la Matriz General de Restricciones de Construcción y deberán observarse conjuntamente con los demás parámetros urbanísticos previstos en el presente Programa.

Disposiciones generales





- I. Toda edificación deberá respetar las restricciones mínimas establecidas para la categoría de zonificación correspondiente.
- II. Las restricciones de construcción se medirán respecto de los límites del predio, conforme a los criterios establecidos en el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.
- III. Las restricciones podrán variar en función de la categoría de zonificación, la altura de las edificaciones, la superficie del predio, la localización del proyecto y las características particulares del desarrollo.
- IV. En desarrollos turísticos integrales, conjuntos urbanos y proyectos de gran escala, las restricciones podrán establecerse de manera diferenciada cuando ello permita una mejor integración urbana, ambiental y paisajística, siempre que se garantice el cumplimiento de los objetivos del presente Programa y no se afecten derechos de terceros.
- V. En predios colindantes con cuerpos de agua, ecosistemas protegidos, zonas de preservación ecológica, infraestructura estratégica o áreas sujetas a restricciones especiales, deberán observarse además las limitaciones específicas establecidas por la legislación aplicable y por el presente Programa.
- VI. Las restricciones establecidas en este Programa constituyen valores mínimos. La autoridad competente podrá exigir restricciones mayores cuando las condiciones topográficas, ambientales, de riesgo, movilidad o integración urbana así lo justifiquen técnicamente.

Lote mínimo y frente mínimo

El **lote mínimo** y el **frente mínimo** constituyen parámetros urbanísticos destinados a garantizar que los predios cuenten con dimensiones suficientes para desarrollar las edificaciones, infraestructura, accesos, áreas libres, estacionamientos y demás elementos requeridos por la categoría de zonificación correspondiente, favoreciendo un desarrollo urbano funcional, seguro y ambientalmente compatible.

Estos parámetros buscan asegurar una adecuada configuración de la estructura predial, evitar la generación de lotes con dimensiones insuficientes para su aprovechamiento y promover una ocupación del territorio acorde con la intensidad y características de cada uso del suelo.

Su aplicación responderá a la naturaleza de cada categoría de zonificación, por lo que únicamente serán exigibles en aquellos usos para los cuales la Matriz General de Parámetros Urbanísticos establezca expresamente un valor mínimo.

Disposiciones generales

- I. El lote mínimo y el frente mínimo aplicables a cada categoría de zonificación serán los establecidos en la Matriz General de Parámetros Urbanísticos.
- II. Estos parámetros serán de observancia obligatoria para la creación de nuevos lotes, subdivisiones, fraccionamientos, desarrollos turísticos, conjuntos urbanos y demás actos que impliquen la generación de nuevas unidades de aprovechamiento.

- III. En las categorías ****Poblado Turístico (PT)**, Zona Urbana de Poblados (ZU-PO), Zona Urbana de Poblado Turístico (ZU-PT) y Comercio y Servicios (CS), el lote mínimo y el frente mínimo para nuevos fraccionamientos, subdivisiones o relotificaciones se sujetarán a las disposiciones establecidas en la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de Guerrero y demás ordenamientos aplicables, por lo que el presente Programa no establece dimensiones específicas para dichas categorías.
- IV. En las categorías **Habitacional Turístico (HT), Vivienda Turística (VA), Usos Mixtos (MX) y Reserva Turística (RT)**, el lote mínimo y el frente mínimo constituyen parámetros fundamentales para garantizar una adecuada implantación de los proyectos, la provisión de infraestructura, la integración paisajística y el cumplimiento de los demás parámetros urbanísticos establecidos por el Programa. En desarrollos integrales, dichos parámetros podrán referirse al polígono general del proyecto cuando éste se desarrolle mediante un plan maestro autorizado.
- V. Los predios legalmente constituidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Programa conservarán su situación jurídica. Su aprovechamiento estará sujeto al cumplimiento de los demás parámetros urbanísticos, las disposiciones de seguridad, la disponibilidad de infraestructura y las condiciones establecidas por la legislación aplicable.
- VI. La autoridad competente podrá negar autorizaciones para subdivisiones que generen lotes incompatibles con la estructura urbana, la capacidad de infraestructura, la movilidad, la gestión integral del riesgo o la adecuada prestación de servicios públicos.

Disposiciones complementarias para la aplicación de la zonificación

La aplicación de la zonificación secundaria y de los parámetros urbanísticos previstos en el presente Programa deberá realizarse de manera integral, considerando simultáneamente las políticas territoriales, la zonificación primaria, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, la Matriz General de Parámetros Urbanísticos, la Matriz General de Restricciones de Construcción y las demás disposiciones establecidas en este instrumento.

Las siguientes disposiciones tienen por objeto establecer criterios generales para la interpretación y aplicación de la regulación territorial, procurando que el desarrollo urbano y turístico se lleve a cabo de manera ordenada, sostenible y congruente con la capacidad de soporte de la Zona Turística de San Marcos.

Proyectos integrales y desarrollos por etapas

Los desarrollos turísticos, habitacionales o de usos mixtos que se ejecuten mediante proyectos integrales o por etapas deberán garantizar, desde su concepción, el cumplimiento de las políticas territoriales, la zonificación aplicable y los parámetros urbanísticos establecidos en el presente Programa.

La ejecución por etapas no podrá utilizarse para modificar el potencial de aprovechamiento autorizado, reducir las superficies destinadas a conservación, infraestructura, equipamiento, espacios públicos o áreas libres, ni diferir las obligaciones necesarias para asegurar el adecuado funcionamiento del conjunto.





Cada etapa deberá ser funcional y autosuficiente respecto de la infraestructura, accesibilidad, servicios básicos y medidas de mitigación que correspondan, sin generar cargas desproporcionadas para el territorio o para las etapas subsecuentes del desarrollo.

Infraestructura y disponibilidad de servicios

Todo proyecto de urbanización, desarrollo turístico, conjunto habitacional o uso mixto deberá acreditar la disponibilidad o provisión suficiente de infraestructura y servicios urbanos para atender la demanda generada por el desarrollo, incluyendo, cuando corresponda, abastecimiento de agua potable, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, energía eléctrica, movilidad, manejo integral de residuos, drenaje pluvial y demás servicios necesarios para su adecuada operación.

Los desarrollos deberán prever la infraestructura necesaria para garantizar el funcionamiento de dichos servicios durante toda su vida útil, incorporando soluciones que favorezcan la eficiencia en el uso de los recursos, la resiliencia territorial y la reducción de impactos ambientales.

Cuando la capacidad de la infraestructura existente resulte insuficiente para atender nuevos desarrollos, la autoridad competente podrá condicionar, limitar o diferir la autorización de nuevas etapas, licencias o incrementos de intensidad, hasta que se garantice la ampliación o provisión de la infraestructura requerida.

Integración paisajística

Los proyectos deberán procurar una adecuada integración con el paisaje natural y construido, considerando las características topográficas, la vegetación existente, las visuales de interés, la imagen del litoral y la identidad de las localidades de la Zona Turística de San Marcos.

La implantación de las edificaciones, la organización de los espacios abiertos, la selección de materiales y la disposición de la infraestructura deberán contribuir a preservar la calidad escénica del territorio y reducir el impacto visual de las nuevas construcciones, particularmente en el frente costero y en las áreas de mayor sensibilidad ambiental.

Gestión integral del riesgo

Toda actuación urbana o turística deberá considerar las condiciones de riesgo existentes en el territorio y adoptar las medidas de prevención, mitigación y adaptación que correspondan conforme a la legislación aplicable, el Atlas de Riesgos y los estudios técnicos específicos que, en su caso, resulten procedentes.

No podrán autorizarse desarrollos que incrementen la exposición de la población a riesgos no mitigables o que comprometan el funcionamiento de los ecosistemas que contribuyen a la protección natural del territorio.

Estudios complementarios

Cuando la naturaleza, magnitud o localización de un proyecto así lo requiera, la autoridad competente podrá solicitar la elaboración de los estudios técnicos complementarios considerados en el reglamento, que permitan evaluar su viabilidad urbana, ambiental, territorial o de gestión del riesgo.

Asimismo, los supuestos previstos expresamente en el presente Programa para el incremento de intensidad de desarrollo, modificaciones excepcionales o proyectos de

gran escala deberán sustentarse en los estudios específicos que establezcan el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Principio de escalonamiento territorial del desarrollo

Uno de los principios rectores del presente Programa consiste en orientar el desarrollo urbano y turístico mediante un proceso gradual de intensificación territorial, evitando concentraciones excesivas de edificabilidad en zonas ambientalmente sensibles o carentes de infraestructura suficiente.

Bajo este enfoque, la intensidad del desarrollo no se asigna de manera homogénea sobre el territorio, sino que responde a un proceso de transición espacial construido a partir de la aptitud territorial, la capacidad de soporte ambiental, la disponibilidad de infraestructura, la accesibilidad regional, la cercanía con los principales corredores de movilidad, la estructura de los asentamientos humanos y las características paisajísticas de cada sector.

Este criterio permitió establecer un gradiente de ocupación territorial que inicia con categorías de muy baja intensidad en las áreas de mayor sensibilidad ambiental o con menor capacidad de infraestructura y evoluciona progresivamente hacia categorías de mayor intensidad únicamente en aquellos sectores donde existen condiciones favorables para soportar un desarrollo más complejo.

En este sentido, las categorías **Habitacional Turístico (HT)** establecen distintos niveles de intensidad horizontal compatibles con las características ambientales y paisajísticas de cada zona; las categorías de **Vivienda Turística (VA)** permiten incrementar gradualmente la intensidad mediante desarrollos verticales en sectores estratégicos; los **Usos Mixtos (MX)** concentran actividades urbanas y comerciales de mayor complejidad; mientras que los **Poblados Turísticos (PT)** funcionan como núcleos integrales de servicios, alojamiento y actividades complementarias al desarrollo turístico.

De manera complementaria, las **Reservas Turísticas (RT)** constituyen un mecanismo de transición territorial mediante el cual determinadas superficies podrán incorporarse gradualmente al desarrollo turístico únicamente cuando acrediten el cumplimiento de las condiciones de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, capacidad ambiental y demás requisitos establecidos por el presente Programa y su Reglamento.

Este principio permite distribuir de forma equilibrada las intensidades de desarrollo, reducir presiones sobre los ecosistemas costeros, optimizar el aprovechamiento de la infraestructura existente y garantizar que el crecimiento urbano ocurra de manera ordenada, gradual y congruente con la capacidad real del territorio.

Matriz General de Parámetros Urbanísticos

La regulación de la intensidad y forma de ocupación del suelo prevista en el presente Programa se materializa mediante la **Matriz General de Parámetros Urbanísticos** y la **Matriz General de Restricciones de Construcción**, las cuales establecen los valores máximos y mínimos aplicables a cada categoría de zonificación secundaria.

Ambas matrices constituyen parte integrante de la regulación territorial del Programa y deberán aplicarse conjuntamente con la Zonificación Primaria, la Zonificación Secundaria, la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, las políticas territoriales y las demás disposiciones contenidas en este instrumento.





Los valores establecidos representan los límites generales de aprovechamiento para cada categoría de zonificación. Su aplicación estará condicionada al cumplimiento de la legislación ambiental, urbana y sectorial aplicable, así como a la disponibilidad de infraestructura, la gestión integral del riesgo y las demás condicionantes previstas en el presente Programa.

Cuando una categoría no establezca expresamente un determinado parámetro o restricción, éste se entenderá como **No Aplica (NA)** o **Conforme al Proyecto**, según corresponda, debiendo observarse en todo caso las disposiciones previstas en el Reglamento, las Normas Técnicas Complementarias y la legislación vigente.

Tabla 51. Matriz General de Parámetros Urbanísticos.

Uso	Clave	Densidad Máxima (unidades /ha)	Sup. Máx. susceptible de urbanización	COS base	COS máximo	CAS mínimo	CUS	Niv. máx	Altura máxima	Lote mínimo	Frete mínimo	Observaciones
Habitacional turístico	HT1	50	50%	0.30	0.40	0.45	0.80	2	7m	≥ 2,400 m ² *	40m	Habitacional turístico de muy baja intensidad.
	HT2	50	25%	0.13	0.20	0.70	0.60	3	10.5m	≥ 2,400 m ² *	40m	Habitacional turístico de baja intensidad.
	HT3	50	20%	0.10	0.13	0.75	0.52	4 + 1 cond.	14m / 17.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m	Habitacional turístico de intensidad media.
	HT4	50	20%	0.13	0.13	0.75	0.65	5 + 1 cond.	17.5m / 21m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m	Habitacional turístico de alta intensidad.
	HT2-HC	50	20%	0.10	0.13	0.75	0.39	3	10.5m	≥ 2,400 m ² *	40m	Frete costero; no admite incremento de niveles.
	HT4-HC	50	20%	0.10	0.13	0.75	0.65	5	17.5m	≥ 2,400 m ² *	40m	Frete costero; no admite incremento de niveles.
Vivienda turística	VA-H1	50	25%	0.18	0.22	0.70	0.60	3	10.5m / 14m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m	El nivel adicional requiere estudios complementarios.
	VA-H2	65	35%	0.15	0.45	0.60	0.90	5 + 2 cond.	17.5m / 24.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m	Vivienda turística vertical de densidad media.
	VA-H3	75	35%	0.15	0.45	0.60	1.35	7 + 2 cond.	24.5m / 31.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m	Vivienda turística vertical de alta densidad.
Usos mixtos	MX-FP	50	37%	0.13	0.13	0.60	0.65	5	17.5m	≥ 2,400 m ² *	40m	Frete de playa; no admite incremento de niveles.
	MX-H4	65	37%	0.13	0.13	0.60	0.91	5 + 2 cond.	17.5m / 24.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m	Centralidad de intensidad media.
	MX-H5	75	37%	0.13	0.13	0.60	1.17	7 + 2 cond.	24.5m / 31.5m cond.	≥ 2,400 m ² *	40m	Centralidad de alta intensidad.
Poblado turístico	PT	45 viv 90 ctos	37%	0.13	0.13	0.55	0.39	3	10.5	Conforme a legislación estatal		Requiere proyecto maestro integral.
Reserva turística	RT	Equivalente inicial a HT1 y conforme a categoría de uso turístico autorizada								≥ 2,400 m ² *	40m	Podrá evolucionar hasta HT4 mediante el procedimiento previsto.
Turismo de bajo impacto	HTN	15	10%	0.06	0.10	0.85	0.18	3	10.5	≥ 5,000 m ² *	50m	Turismo de naturaleza; intervención concentrada y de bajo impacto.
	STR	10	4%	0.04	0.04	0.90	0.08	2	7	NA	NA	Servicios turísticos recreativos de bajo impacto.
Usos urbanos	ZU-PO	No aplica por tratarse de suelo urbanizado de localidades existentes, no se podrá aumentar el COS bajo ningún motivo por encima del 70%.						3	10.5	Conforme a legislación estatal		Localidades rurales existentes.
	ZU-PT	45 viv 90 ctos	37%	0.30	0.35	0.55	0.60	2	7	Conforme a legislación estatal		Núcleo existente vinculado con Poblado Turístico.

Uso	Clave	Densidad Máxima (unidades /ha)	Sup. Máx. susceptible de urbanización	COS base	COS máximo	CAS mínimo	CUS	Niv. máx	Altura máxima	Lote mínimo	Frente mínimo	Observaciones
	RU	50	65%	0.30	0.50	0.30	0.60	2	7	Conforme a legislación estatal		Núcleo existente vinculado con Poblado Turístico.
Comercio y servicios	CS	50	65%	0.50	0.65	0.30	1.30	2	7	Conforme a legislación estatal		El lote deberá responder a la escala y giro del establecimiento.
Equipamiento e infraestructura	IE-E	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA	Equipamiento educativo.
	IE-S	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA	Salud y asistencia social.
	IE-C	NA	Conforme al proyecto					2	7	NA	NA	Equipamiento cultural, recreativo y deportivo.
	IE-A	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA	Administración y servicios públicos.
	IE-SP	NA	Conforme al proyecto					4	14	NA	NA	Seguridad pública y protección civil.
	IE-H	NA	Conforme al proyecto							NA	NA	Infraestructura hidráulica y sanitaria.
	IE-ER	NA	Conforme al proyecto							NA	NA	Energía y telecomunicaciones.
	IE-RS	NA	Conforme al proyecto							NA	NA	Manejo de residuos sólidos.
	IE-T	NA	Conforme al proyecto							NA	NA	Transporte y movilidad.
Espacios públicos	PP	NA	10%	Conforme al proyecto				2	7	NA	NA	Sólo instalaciones ligeras vinculadas con el uso público de playa.
	AV	NA	10%	Conforme al proyecto				NA	NA	NA	NA	Predominio de vegetación e infraestructura verde.
Conservación	CON-SBS	4	6%	0.04	0.04	0.90	0.04	1	Por definir	≥ 10,000 m ² *	100m	Únicamente aprovechamientos compatibles con la conservación.
Preservación ecológica	ZPE-VT	2	2%	0.02	0.02	0.95	0.02	1	Por definir	≥ 10,000 m ² *	100m	Senderos, miradores e infraestructura ambiental mínima.
	ZPE-MH	NA	0%	NA	NA	1.00	NA	NA	NA	NA	NA	Manglares y humedales; sujeto a legislación ambiental.
	ZPE-DC	NA	2%	0.02	0.02	0.95	0.02	1	Por definir	NA	NA	Infraestructura ligera compatible con la conservación dunar.





Uso	Clave	Densidad Máxima (unidades /ha)	Sup. Máx. susceptible de urbanización	COS base	COS máximo	CAS mínimo	CUS	Niv. máx	Altura máxima	Lote mínimo	Frente mínimo	Observaciones
	ZPE-CA	NA	0%	NA	NA	1.00	NA	NA	NA	NA	NA	Cuerpos de agua.
	ZPE-ZOFEMAT	NA	0%	NA	NA	1.00	NA	NA	NA	NA	NA	Sujeta al régimen jurídico federal.
	ZPE-RC	NA	10% cond.	0.10	0.10	0.90	0.10	1	3.5	≥ 2,400 m ² *	40m	Sólo en riesgo mitigable y para usos expresamente compatibles.
Suelo agropecuario	SN	5	10%	0.05	0.10	Por definir	0.10	2	7	≥ 2,400 m ² *	40m	Sólo construcciones vinculadas con actividades rurales compatibles.
Destinos	DV		No aplica									Conforme al proyecto y normatividad de la infraestructura

Fuente: Landscape Planning S.C.

- **Los valores de COS y CUS se expresan como coeficiente.** Por ejemplo, un CUS de **0.80** equivale a una superficie máxima construida correspondiente al **80% de la superficie neta del predio**.
- **Los valores de CAS mínimo se expresan como coeficiente.** Por ejemplo, un CAS de **0.60** equivale a una superficie mínima de absorción correspondiente al **60% de la superficie neta del predio**. Al menos el **50% de la superficie destinada al cumplimiento del CAS** deberá conservarse o revegetarse con especies nativas propias de la región.
- **Las alturas máximas** guardan correspondencia con el número máximo de niveles, considerando una altura de **3.50 m por nivel**. En las categorías de uso turístico podrán incorporarse elementos arquitectónicos complementarios, tales como **palapas, roof gardens e instalaciones técnicas**, hasta **3.50 m adicionales** sobre la altura máxima autorizada, conforme a las disposiciones del Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.
- **La altura máxima** se medirá a partir del nivel medio de banqueta o, en su caso, del terreno natural cuando no exista vialidad urbanizada, conforme a los criterios establecidos en el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.
- **El incremento de niveles condicionado** únicamente podrá autorizarse mediante el procedimiento previsto en el presente Programa, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.
- **En la categoría Reserva Turística (RT)**, los parámetros urbanísticos iniciales corresponderán a la categoría HTI. Cualquier incremento de intensidad deberá sujetarse al procedimiento de actualización previsto en el capítulo de Instrumentos y en el Reglamento.
- **En las categorías ZPE-MH, ZPE-CA y ZPE-ZOFEMAT**, el porcentaje de superficie urbanizable igual a **0%** no impide la ejecución de las obras expresamente autorizadas por la legislación aplicable, siempre que no constituyan procesos de urbanización ni impliquen la transformación permanente del suelo.
- Los parámetros urbanísticos contenidos en la presente matriz deberán aplicarse de manera conjunta y complementaria. El cumplimiento de alguno de ellos no exime del cumplimiento de los demás, ni implica el derecho automático a agotar la intensidad máxima prevista para cada categoría de zonificación.
- Los valores de lote mínimo y frente mínimo únicamente serán exigibles en aquellas categorías donde se establezcan expresamente. En las demás categorías se aplicarán las disposiciones previstas en la Ley de Fraccionamientos de Terrenos del Estado de Guerrero, el Reglamento y demás ordenamientos aplicables.

Tabla 52. Restricciones de Construcción.

Uso	Clave	Restricción frontal	Restricción lateral*	Restricción posterior	Observaciones
Habitacional turístico	HT1	15 m	10 m	10 m	Desarrollo de baja altura y ocupación horizontal.
	HT2	15 m	10 m	10 m	
	HT3	15 m	10 m	10 m	En caso de autorizarse el nivel condicionado deberán observarse las medidas adicionales establecidas en el Reglamento.
	HT4	20 m	10 m	10 m	En caso de autorizarse el nivel condicionado deberán observarse las medidas adicionales establecidas en el Reglamento.
	HT2-HC	15 m	10 m	10 m	Adicionalmente deberá respetar las restricciones costeras, ambientales y federales aplicables.
	HT4-HC	20 m	10 m	10 m	Frente costero; no admite incremento de niveles.
Vivienda turística	VA-H1	7.5 m	5 m	7.5 m	
	VA-H2	10 m	5 m	10 m	Las restricciones podrán incrementarse cuando se autoricen niveles condicionados.
	VA-H3	10 m	5 m	15 m	Las restricciones podrán incrementarse cuando se autoricen niveles condicionados.
Usos mixtos	MX-FP	15 m	10 m	10 m	Frente de playa; deberá observar además las restricciones costeras aplicables.
	MX-H4	10 m	5 m	10 m	Las restricciones podrán incrementarse cuando se autoricen niveles condicionados.
	MX-H5	15 m	10 m	10 m	Las restricciones podrán incrementarse cuando se autoricen niveles condicionados.
Poblado turístico	PT	3 m	0 m	5 m	El proyecto maestro deberá justificar la relación entre edificaciones, vialidades, espacios públicos y paisaje, atendiendo las restricciones mínimas.
Reserva turística	RT	Conforme a HT1 inicialmente	Conforme a HT1 inicialmente	Conforme a HT1 inicialmente	Posteriormente aplicarán las restricciones de la categoría turística autorizada.
Turismo de bajo impacto	HTN	10 m	10 m	10 m	Se procurará concentrar las instalaciones y conservar la continuidad del entorno natural.
	STR	5 m	5 m	5 m	Aplicable únicamente a instalaciones ligeras y de bajo impacto.
Usos urbanos	ZU-PO	Conforme a la legislación y morfología existente			No deberán imponerse restricciones incompatibles con la estructura predial de las localidades existentes.
	ZU-PT	3 m	0 m	5 m	La localidad deberá integrarse en el proyecto maestro, que deberá justificar la relación entre edificaciones, vialidades, espacios públicos y paisaje, atendiendo las restricciones mínimas
	RU	0 m	0 m	5 m	
Comercio y servicios	CS	Conforme a la legislación estatal y al giro	Conforme a la legislación estatal y al giro	Conforme a la legislación estatal y al giro	Los establecimientos de mayor impacto deberán resolver maniobras, carga, descarga y estacionamiento dentro del predio.
Equipamiento e infraestructura	IE-E	Conforme al proyecto			Sujeto a la norma sectorial correspondiente.
	IE-S				
	IE-C				
	IE-A				
	IE-SP				
	IE-H				
	IE-ER				
	IE-RS				
	IE-T				
Espacios públicos	PP	NA			Las instalaciones deberán integrarse al proyecto del parque público de playa o área verde correspondiente.
	AV				
Conservación	CON-SBS	25 m	25 m	25 m	Sólo para usos compatibles con la conservación. Las restricciones aplicarán entre proyectos, y no entre edificaciones de un mismo proyecto.
Preservación ecológica	ZPE-VT	25 m	25 m	25 m	Únicamente edificaciones con infraestructura ambiental mínima. Las restricciones aplicarán entre proyectos, y no entre edificaciones de un mismo proyecto.
	ZPE-MH	NA			No admite edificaciones.
	ZPE-DC	NA			No admite edificaciones.
	ZPE-CA	NA			No admite edificaciones.
	ZPE-ZOFE-MAT	NA			Sujeta a la legislación federal.
	ZPE-RC	Conforme al estudio de riesgo			Únicamente en riesgo mitigable y para obras compatibles.





Uso	Clave	Restricción frontal	Restricción lateral*	Restricción posterior	Observaciones
Suelo agropecuario	SN	10 m	10 m	10 m	Aplicable a construcciones vinculadas con las actividades rurales permitidas.
Destinos	DV	NA			Prevalecerán las dimensiones y restricciones del derecho de vía de la infraestructura correspondiente.

Fuente: Landscape Planning S.C.

- Todas las restricciones están expresadas en metros y constituyen valores mínimos.
- En predios colindantes con Zona Federal Marítimo Terrestre, cuerpos de agua, humedales, dunas costeras, derechos de vía, infraestructura estratégica, zonas de riesgo o áreas de preservación ecológica, deberán observarse adicionalmente las restricciones previstas en la legislación aplicable, prevaleciendo en todo momento la disposición más restrictiva.
- La restricción frontal se medirá a partir del alineamiento oficial o del límite del predio colindante con la vía pública.
- En predios con más de un frente, la autoridad determinará el frente principal y las restricciones aplicables a las demás vialidades, conforme al Reglamento.
- La autorización de niveles condicionados en HT, VA y MX podrá implicar el incremento de las restricciones laterales y posteriores conforme al procedimiento y criterios establecidos en el Reglamento.
- Las áreas comprendidas dentro de las restricciones de construcción únicamente podrán computarse para efectos del CAS cuando permanezcan libres de edificaciones, mantengan capacidad efectiva de infiltración y cumplan los criterios establecidos para dicho coeficiente.
- Las restricciones establecidas en la presente matriz constituyen valores mínimos y podrán incrementarse cuando las condiciones topográficas, ambientales, paisajísticas, de riesgo, movilidad o integración urbana así lo justifiquen, conforme a los estudios técnicos correspondientes y a las disposiciones del Reglamento.
- En proyectos integrales o desarrollos por etapas, las restricciones podrán resolverse de manera conjunta entre edificaciones siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones de seguridad, iluminación, ventilación, accesibilidad, integración paisajística y espacio abierto previstas en el presente Programa y en el Reglamento.

Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo (TCUS)

La **Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo (TCUS)** constituye el instrumento normativo mediante el cual se determina la procedencia de los distintos usos y destinos del suelo dentro de cada categoría de zonificación secundaria establecida por el presente Programa. Su finalidad es proporcionar certeza jurídica respecto de las actividades que podrán desarrollarse en cada zona, garantizando la congruencia entre la vocación territorial, la capacidad de soporte del medio físico, la disponibilidad de infraestructura y servicios, la protección ambiental y los objetivos del Modelo de Ordenamiento Territorial.

La compatibilidad de un uso del suelo deberá interpretarse de manera integral con las políticas territoriales, la zonificación primaria, la zonificación secundaria, la Matriz General de Parámetros Urbanísticos, la Matriz General de Restricciones de Construcción y las demás disposiciones contenidas en el presente Programa, prevaleciendo siempre la regulación más restrictiva cuando concurren diferentes condicionantes territoriales, ambientales o de riesgo. La clasificación de los usos del suelo se organiza mediante tres categorías de aplicación:

- **Uso Permitido (P):** Actividad cuya implantación es compatible con la categoría de zonificación correspondiente y podrá autorizarse, siempre que cumpla con los parámetros urbanísticos, las restricciones de construcción y las demás disposiciones previstas en el presente Programa y en la legislación aplicable.

- **Uso Condicionado (C):** Actividad cuya autorización dependerá de la naturaleza, escala o localización del proyecto y de la acreditación de las condiciones técnicas, ambientales, urbanas o de infraestructura que determine la autoridad competente. La autorización podrá requerir estudios complementarios, medidas de mitigación o el cumplimiento de condiciones específicas previstas en el presente Programa, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias. Se integran identificadores numéricos para identificar las condicionantes a las que estas sujeto cada uso y destino de suelo, en cada zona en particular. Cuando se indiquen varias claves, deberán cumplirse todas de manera integral.

Las condicionantes aplicables se describen en el presente apartado y forman parte integral de la regulación de usos del suelo. Su cumplimiento deberá acreditarse antes del otorgamiento de la autorización correspondiente, sin perjuicio de las licencias, dictámenes o autorizaciones previstos en la legislación urbana, ambiental y sectorial.





Tabla 53. Condicionantes integradas en la TCUS.

Clave	Condicionante	Alcance preliminar
C1	Disponibilidad integral de infraestructura y servicios urbanos	Acreditar capacidad suficiente de agua potable, saneamiento, tratamiento de aguas residuales, energía, telecomunicaciones y manejo de residuos durante toda la vida útil del proyecto.
C2	Estudio de impacto urbano	Evaluar efectos sobre estructura territorial, funcionamiento urbano, imagen urbana, servicios, usos colindantes y medidas de mitigación.
C3	Estudio integral de movilidad	Evaluar generación de viajes, accesibilidad, transporte público, estacionamiento, carga y descarga y seguridad vial.
C4	Autorización ambiental	Obtener autorizaciones ambientales aplicables y acreditar medidas de prevención, mitigación, restauración y compensación.
C5	Estudio de riesgo y medidas de mitigación	Acreditar compatibilidad con las condiciones de riesgo y ejecutar previamente las medidas de reducción y mitigación requeridas.
C6	Proyecto maestro integral	Presentar proyecto maestro con etapas, usos, infraestructura, espacios públicos, equipamiento, conservación, movilidad y obligaciones de ejecución.
C7	Integración paisajística e imagen urbana	Acreditar integración con el paisaje costero o rural, visuales, topografía, vegetación y carácter urbano del entorno.
C8	Factibilidad hidráulica y sanitaria reforzada	Acreditar fuentes de abastecimiento, tratamiento, reúso, descarga y operación de los sistemas hidráulicos y sanitarios.
C9	Autorizaciones federales y sectoriales	Obtener las autorizaciones de ZOFEMAT, CONAGUA, SEMARNAT, Capitanía de Puerto u otras autoridades competentes.
C10	Capacidad de carga turística y ambiental	Demostrar que la afluencia, operación y capacidad del proyecto no exceden la capacidad de carga del sitio o ecosistema receptor.
C11	Suficiencia de espacios públicos y equipamiento público	Acreditar suficiencia de espacios públicos y equipamientos públicos para la población permanente y flotante. Cuando exista déficit, ejecutar, ceder, financiar o garantizar la dotación requerida antes de nuevas etapas o autorizaciones.
C12	Infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza	Integrar medidas de infiltración, retención pluvial, restauración, conectividad ecológica y vegetación nativa.
C13	Eficiencia hídrica y reúso	Incorporar captación pluvial, reducción de consumo, tratamiento y reúso de aguas residuales conforme a la escala del proyecto.
C14	Protección del patrimonio natural y cultural	Acreditar medidas para proteger valores naturales, arqueológicos, culturales, comunitarios y paisajísticos.
C15	Dictamen o autorización sectorial	Obtener el dictamen técnico de la autoridad competente conforme a la naturaleza del uso, infraestructura o equipamiento.
C16	Programación territorial del desarrollo	Sujetarse a etapas de crecimiento, disponibilidad efectiva de infraestructura y prioridades territoriales del Programa.
C17	Localización en corredor carretero y acceso seguro	Sólo podrá autorizarse con acceso autorizado a carretera o corredor apto, seguridad vial, maniobras internas, incorporación y desincorporación y distancias de seguridad.
C18	Control de impactos, emisiones y sustancias de riesgo	Acreditar prevención y control de emisiones, ruido, polvo, olores, vibraciones, sustancias peligrosas y residuos, además de autorizaciones aplicables.

Fuente: Landscape Planning S.C.

La identificación de una o varias condicionantes en la Tabla de Compatibilidad no sustituye el cumplimiento de las demás disposiciones del Programa. La autorización de un uso condicionado sólo procederá cuando se acredite integralmente el cumplimiento de las claves señaladas, así como de los parámetros urbanísticos, restricciones, normas técnicas y autorizaciones sectoriales correspondientes.

- **Uso Prohibido (X):** Actividad incompatible con la vocación territorial o con los objetivos de la categoría de zonificación correspondiente, cuya autorización no

procederá por comprometer el ordenamiento territorial, la seguridad de la población, la protección ambiental, la capacidad de infraestructura o el adecuado funcionamiento urbano.

La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo forma parte integrante del presente Programa y se incorpora como **Anexo Normativo I**, teniendo el mismo carácter obligatorio que el resto de sus disposiciones.

Las actividades que no se encuentren expresamente previstas deberán clasificarse conforme a sus efectos territoriales predominantes, considerando, entre otros aspectos, la intensidad de ocupación humana, la generación de viajes, la demanda de infraestructura y servicios, los impactos ambientales, la gestión del riesgo, la relación con la imagen urbana y el paisaje, así como su compatibilidad con el modelo territorial previsto para la Zona Turística de San Marcos. La autoridad competente determinará la categoría equivalente aplicando los criterios establecidos en el presente Programa, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.





Proyectos, medidas, obras y acciones

La cartera de proyectos, medidas, obras y acciones del presente Programa Parcial constituye el conjunto de intervenciones estratégicas necesarias para orientar el desarrollo ordenado, sostenible y resiliente de la Zona Turística de San Marcos, garantizando que las inversiones públicas y privadas contribuyan al cumplimiento del modelo territorial propuesto.

Su integración deriva de un proceso de análisis técnico y de planeación territorial que consideró las características ambientales, urbanas, económicas, sociales y de riesgo del territorio, así como la evaluación de su estructura urbana, la disponibilidad de infraestructura y servicios, la movilidad, la conservación de los recursos naturales y las perspectivas de desarrollo turístico de la zona.

De manera complementaria, la cartera incorpora las necesidades, problemáticas, propuestas y prioridades identificadas durante los procesos de participación ciudadana desarrollados a lo largo de la formulación del Programa, reconociendo que las personas que habitan los centros de población constituyen el principal referente para la definición de las acciones de intervención pública.

Bajo este enfoque, la cartera prioriza aquellas actuaciones orientadas a mejorar las condiciones de vida de la población residente, fortalecer la cobertura y calidad de la infraestructura, los servicios públicos, los espacios públicos y los equipamientos urbanos, reducir las condiciones de vulnerabilidad y riesgo, proteger el patrimonio ambiental y paisajístico, así como generar las condiciones necesarias para impulsar un desarrollo turístico ordenado, competitivo y socialmente incluyente, capaz de generar beneficios para las comunidades locales y consolidar la vocación turística de la zona.

Los proyectos contenidos en este capítulo tienen carácter estratégico y deberán entenderse como una cartera dinámica susceptible de complementarse y actualizarse durante la vigencia del Programa, siempre que las nuevas intervenciones sean congruentes con el modelo territorial, los objetivos, estrategias y disposiciones normativas establecidas en este instrumento.

"El desarrollo turístico de la Zona Turística de San Marcos sólo será sostenible en la medida en que contribuya simultáneamente a mejorar las condiciones de vida de las comunidades locales, fortalecer la infraestructura y los servicios públicos, conservar el patrimonio ambiental y consolidar un territorio más resiliente, equitativo y competitivo."

Cartera de proyectos

La cartera de proyectos, medidas, obras y acciones constituye el conjunto de intervenciones necesarias para materializar las estrategias y el modelo territorial establecidos por el presente Programa. Su integración parte del análisis técnico de las condiciones ambientales, urbanas, sociales, económicas, turísticas y de riesgo de la Zona Turística de San Marcos, así como de las necesidades, problemáticas y propuestas identificadas durante los procesos de participación ciudadana.

Para su formulación se realizó un ejercicio de revisión, actualización, depuración y articulación de las propuestas existentes, procurando evitar duplicidades y agrupar las actuaciones aisladas dentro de programas y proyectos de alcance integral. De esta manera, la cartera incorpora intervenciones estructurantes de alcance territorial, proyectos estratégicos para el desarrollo urbano y turístico, así como obras y acciones específicas orientadas a atender las necesidades de las localidades y comunidades que integran la zona.

La cartera se organiza por ámbitos de intervención, considerando la conservación ambiental, la gestión del riesgo, el fortalecimiento del sistema urbano-rural, los equipamientos y espacios públicos, el desarrollo turístico, la movilidad, la infraestructura, los servicios urbanos, el desarrollo económico local y la gestión institucional. Esta organización permite reconocer la complementariedad entre las actuaciones y facilitar su posterior programación, priorización y asignación de responsabilidades.

Los proyectos identificados como **prioridad comunitaria** corresponden a necesidades o propuestas expresamente señaladas por la población durante los talleres y mecanismos de participación social. Esta identificación no implica que los demás proyectos tengan menor relevancia, sino que permite visibilizar las demandas directas de las comunidades y considerarlas de manera prioritaria en la programación de inversiones públicas y en los mecanismos de concertación con los sectores social y privado.

La cartera tiene carácter estratégico y programático. Su ejecución estará sujeta a la disponibilidad presupuestal, la elaboración de estudios y proyectos ejecutivos, la obtención de autorizaciones, la adquisición o disponibilidad del suelo, la coordinación entre instituciones y la participación de los actores corresponsables. Asimismo, podrá complementarse durante la vigencia del Programa, siempre que las nuevas intervenciones sean congruentes con sus objetivos, estrategias, zonificación y disposiciones normativas.

Tabla 54. Cartera de proyectos.

A. Conservación ambiental, paisaje y gestión hídrica

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
A.1	Programa Integral de Conservación y Restauración de Ecosistemas Costeros	Manglares, humedales, lagunas, esteros, dunas, selva baja y cauces de la zona turística		Estratégica	C-L / P	Programa marco para articular restauración, conservación, vigilancia y manejo de ecosistemas prioritarios.
A.2	Programa de Restauración de Manglares y Humedales	Tecomate, El Cortés, La Estancia, delta del río Papagayo, Barra de Santa Rosa y demás humedales costeros		Alta	C-M / P	Incluye restauración hidrológica, revegetación, control de rellenos, saneamiento y monitoreo.
A.3	Programa de Protección y Restauración de Dunas Costeras	Franja litoral de la zona turística		Alta	C-M / P	Estabilización con vegetación nativa, control de accesos, prevención de erosión y restauración de sectores degradados.
A.4	Sistema de Corredores Ecológicos y Conectividad Ambiental	Conexión entre lagunas, humedales, cauces, selva baja, dunas y frentes costeros		Estratégica	M-L	Deberá vincularse con la zonificación ambiental, áreas verdes y corredores riparios.
A.5	Programa de Restauración de	Ríos Papagayo, El Cortés y La Estancia;		Alta	C-M / P	Recuperación de franjas de protección,





	Vegetación Ribereña	arroyos y canales principales				estabilización de márgenes y control de procesos erosivos.
A.6	Programa de Reforestación y Revegetación con Especies Nativas	Localidades, vialidades, parques, desarrollos turísticos y zonas degradadas		Media	C-M / P	Deberá privilegiar especies propias de la región y evitar especies invasoras.
A.7	Programa Municipal de Soluciones Basadas en la Naturaleza	Zona turística y localidades		Estratégica	C-L / P	Jardines de lluvia, biozanjas, humedales artificiales, parques inundables, superficies permeables e infraestructura verde y azul.
A.8	Programa Integral para la Conservación del Sistema Hídrico	Lagunas, esteros, cauces, zonas de recarga y microcuencas		Estratégica	C-L / P	Protección de procesos hidrológicos, calidad del agua y capacidad de regulación natural.
A.9	Plan Integral de Manejo de Cuencas y Microcuencas	Cuencas de los ríos Papagayo, El Cortés, La Estancia y sistema lagunar de Tecomate		Alta	M-L / P	Instrumento para coordinar restauración, conservación de suelos, regulación de escurrimientos y usos productivos.
A.10	Sistema de Monitoreo de Calidad del Agua y Ecosistemas Acuáticos	Lagunas, ríos, humedales, esteros y zonas costeras		Alta	C / P	Monitoreo periódico de calidad, disponibilidad, contaminación, salinidad y condiciones ecológicas.
A.11	Programa Integral de Gestión del Paisaje	Toda la zona turística		Estratégica	C-M / P	Protección de unidades de paisaje, visuales, corredores escénicos y frentes costeros.
A.12	Catálogo de Unidades de Paisaje y Lineamientos de Integración Paisajística	Zona turística		Alta	C	Instrumento técnico para evaluar proyectos urbanos, turísticos y de infraestructura.
A.13	Programa de Recuperación Paisajística de Accesos y Frentes Costeros	Accesos a localidades, playas, lagunas, corredores turísticos y zonas de transición		Media	M / P	Arborización, revegetación, señalización, mobiliario, control de anuncios y tratamiento de bordes.
A.14	Sistema Municipal de Monitoreo Ambiental y Cambio de Uso del Suelo	Toda la zona turística		Alta	C / P	Seguimiento geoespacial de pérdida de vegetación, rellenos, ocupaciones y degradación de ecosistemas.

B. Gestión integral del riesgo y adaptación al cambio climático

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
B.1	Programa Integral de Gestión del Riesgo y Adaptación al Cambio Climático	Toda la zona turística	•	Estratégica	C-L / P	Programa marco para prevención, mitigación, adaptación y recuperación.
B.2	Actualización del Atlas Municipal de Riesgos	Municipio y zona turística	•	Alta	C	Deberá incorporar inundaciones, erosión costera, ciclones, sismos, deslizamientos e incendios.
B.3	Estudios Hidrológicos e Hidráulicos de Zonas Inundables	San José de Guatemala, Tecomate Pesquería, El Cortés, La Estancia y zonas bajas	•	Alta	C	La población señaló inundaciones y vulnerabilidad en varias localidades, especialmente San José de Guatemala y Tecomate Pesquería.
B.4	Programa de Reducción del Riesgo de	Localidades vulnerables, cauces y zonas bajas	•	Alta	C-M	Parques inundables, restauración de cauces,

	Inundación mediante Infraestructura Verde					áreas de retención y drenaje sostenible.
B.5	Programa de Protección y Adaptación frente a la Erosión Costera	Frentes de playa y barras costeras		Alta	C-L / P	Priorizar restauración dunar y soluciones basadas en la naturaleza antes que obras rígidas.
B.6	Sistema Municipal de Monitoreo y Alerta Temprana	Ríos, lagunas, localidades y franja costera	•	Alta	C / P	Estaciones meteorológicas e hidrométricas, protocolos de comunicación y alertamiento.
B.7	Red de Rutas de Evacuación, Refugios y Zonas Seguras	Localidades y desarrollos turísticos	•	Alta	C-M / P	Señalización, adecuación de refugios y rutas alternativas de emergencia.
B.8	Programa de Infraestructura Estratégica Resiliente	Caminos, puentes, redes hidráulicas, instalaciones eléctricas y equipamientos		Alta	M-L	Adaptación y reforzamiento frente a ciclones, inundaciones y sismos.
B.9	Programa de Fortalecimiento de Capacidades Comunitarias para la Gestión del Riesgo	Localidades de la zona turística	•	Alta	C / P	Brigadas, simulacros, primeros auxilios, planes comunitarios y cultura de prevención.

C. Sistema urbano-rural, centralidades y equipamiento social

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
C.1	Programa de Fortalecimiento de Centralidades Rurales	El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto, San José de Guatemala y Tecamate Pesquería	•	Estratégica	C-L	Concentración programada de servicios, equipamientos, comercio, conectividad digital y atención pública.
C.2	Red de Centros Comunitarios Integrales	Primera etapa: San José de Guatemala, Llano de la Puerta y Monte Alto	•	Alta	C-M	Espacios para trámites, atención administrativa, capacitación, cultura, conectividad y organización comunitaria.
C.3	Centro de Salud de Servicios Ampliados de San José de Guatemala	San José de Guatemala y localidades del sector occidental	•	Alta	C-M	Cobertura microrregional.
C.4	Centro de Salud de Servicios Ampliados de Llano de la Puerta	Llano de la Puerta y localidades de su entorno	•	Alta	C-M	Cobertura microrregional.
C.5	Centro de Salud de Servicios Ampliados de Monte Alto	Monte Alto, Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo	•	Alta	C-M	Cobertura para el sector central.
C.6	Centro de Salud de Servicios Ampliados de Tecamate Pesquería	Tecamate Pesquería, Cerrito de Pesquería y localidades costeras orientales	•	Alta	C-M	Cobertura para comunidades pesqueras y turísticas.
C.7	Ampliación y Mejoramiento del Centro de Salud de El Coacoyul	El Coacoyul y localidades cercanas	•	Alta	C	La falta o insuficiencia de servicios de salud fue señalada directamente durante los talleres.
C.8	Programa de Mejoramiento y Ampliación de Planteles Educativos	Localidades de la zona turística	•	Alta	C-M / P	Rehabilitación de infraestructura dañada, accesibilidad, techumbres, conectividad y equipamiento.
C.9	Bachillerato Técnico de San José de Guatemala	San José de Guatemala	•	Alta	M	Oferta vinculada con turismo, servicios, ambiente, pesca y actividades productivas.
C.10	Bachillerato Técnico de Monte	Monte Alto-Santo Domingo	•	Alta	M	Cobertura para el sector central.





	Alto-Santo Domingo					
C.11	Unidad de Educación Superior o Centro Universitario de la Zona Turística	San José de Guatemala y/o Monte Alto-Santo Domingo		Estratégica	M-L	Su factibilidad y localización deberán sustentarse mediante estudio de demanda.
C.12	Red de Centros Culturales y de Artes Afromexicanas	San José de Guatemala, Llano de la Puerta y Monte Alto	•	Alta	C-M	Promoción cultural, formación artística, memoria comunitaria y actividades intergeneracionales.
C.13	Mercado Turístico Gastronómico de San José de Guatemala	San José de Guatemala	•	Alta	C-M	Integración de gastronomía, productos locales, artesanías y servicios turísticos.
C.14	Mercado Turístico Gastronómico de Monte Alto	Monte Alto	•	Alta	C-M	Vinculación con centralidad rural y corredor turístico.
C.15	Mercado Turístico Gastronómico de Medanos Perros de Agua	Medanos Perros de Agua	•	Alta	C-M	Vinculado con turismo comunitario, laguna, manglar y playa.
C.16	Mercado Turístico Gastronómico de Amazquite	Amazquite		Media	M	Requiere articulación con rutas turísticas y productos locales.
C.17	Mercado Turístico Gastronómico de Tecamate Pesquería	Tecomate Pesquería	•	Alta	C-M	Vinculación con pesca, gastronomía, muelle y turismo lacustre.
C.18	Programa de Fortalecimiento de Servicios Públicos Municipales	Centralidades y localidades de la zona turística	•	Alta	C-M / P	Seguridad, protección civil, administración, limpieza, mantenimiento y atención ciudadana.
C.19	Programa de Conectividad Digital de Localidades y Equipamientos	Centralidades, escuelas, centros de salud y comunidades rurales	•	Alta	C-M	Internet y telecomunicaciones para educación, salud, trámites y actividad económica.
C.20	Banco de Suelo para Equipamientos y Espacios Públicos	Localidades y zonas de crecimiento		Estratégica	C / P	Identificación, adquisición, reserva y regularización de predios estratégicos.
C.21	Banco de Suelo para Vivienda Prioritaria y Personal de Servicios	Localidades consolidadas y áreas aptas de crecimiento		Media	M-L	Sujeto a disponibilidad de servicios, integración urbana y prevención de segregación residencial.

Los talleres evidenciaron la necesidad de fortalecer equipamientos de proximidad y consolidar centralidades rurales en localidades como Llano de la Puerta, Monte Alto, El Coacoyul y Tecamate Pesquería.

D. Consolidación urbana, espacio público e imagen comunitaria

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
D.1	Delimitación de Polígonos de Consolidación Urbana	Localidades existentes		Alta	C	Orientar la ocupación de vacíos y contener la expansión dispersa.
D.2	Programa de Ocupación Estratégica de Vacíos Urbanos	Localidades con suelo baldío intraurbano		Media	C-L	Requiere verificar infraestructura, propiedad, riesgos y aptitud territorial.
D.3	Programa de Regularización y Ordenamiento del Suelo Urbano	Localidades y asentamientos existentes	•	Alta	C-M / P	Regularización jurídica, actualización cartográfica y vinculación con servicios.
D.4	Programa de Mejoramiento de Vivienda y Habitabilidad Rural	Localidades con rezago habitacional	•	Alta	C-M / P	Piso firme, techos, muros, instalaciones sanitarias, almacenamiento de agua y reducción de vulnerabilidad.

D.5	Programa de Infraestructura Verde y Espacios Públicos Comunitarios	Localidades y centralidades	•	Estratégica	C-L / P	Programa marco para rehabilitación, nuevos parques, arborización y accesibilidad.
D.6	Techado, Centro de Barrio y Polideportivo de San José de Guatemala	San José de Guatemala	•	Alta	C	Incluye rehabilitación de techumbre comunitaria afectada.
D.7	Techado, Centro de Barrio y Polideportivo de El Tejoruco	El Tejoruco	•	Alta	C-M	Integración con equipamientos educativos y espacio comunitario.
D.8	Techado, Centro de Barrio y Polideportivo de El Coacoyul	El Coacoyul	•	Alta	C-M	Equipamiento recreativo y comunitario.
D.9	Techado, Centro de Barrio y Polideportivo de Llano de la Puerta	Llano de la Puerta	•	Alta	C-M	Equipamiento de centralidad rural.
D.10	Rehabilitación del Campo Deportivo y Techumbre de Gradas de Tecamate Pesquería	Tecamate Pesquería	•	Alta	C	Propuesta derivada directamente del diagnóstico comunitario.
D.11	Unidad Deportiva o Espacio Recreativo de El Cortés	El Cortés	•	Alta	C-M	Necesidad expresamente señalada por la comunidad.
D.12	Espacio Público Recreativo de Lomitas de Papagayo	Lomitas de Papagayo	•	Alta	C-M	Atención al déficit de espacios de convivencia y recreación.
D.13	Parque Lineal Hídrico El Cacao-Lomitas de Papagayo-San José de Guatemala	Ribera del río Papagayo		Estratégica	M-L	Sendero turístico, restauración ribereña, movilidad activa y reducción del riesgo.
D.14	Parque de Barrio de El Coacoyul	Frente al jardín de niños de El Coacoyul	•	Alta	C-M	Espacio recreativo y de convivencia cotidiana.
D.15	Parque Lineal El Cortés	Del CECyTE a la escuela primaria	•	Alta	M	Sendero accesible, áreas verdes, recreación y conexión de equipamientos.
D.16	Parque Comunitario de Monte Alto	Frente a la iglesia de Monte Alto	•	Alta	C-M	Recuperación de espacio central e identidad comunitaria.
D.17	Parque Lineal y Sendero Monte Alto-Santo Domingo-El Dorado	Sector central hacia el litoral		Estratégica	M-L	Integración comunitaria, paisajística y turística.
D.18	Parque Hídrico de La Estancia	Ribera del río La Estancia		Alta	M	Restauración ribereña, control de inundaciones y espacio público.
D.19	Parque de Barrio Santo Domingo-Nuevo Santo Domingo	Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo	•	Alta	C-M	Espacio común para ambas localidades.
D.20	Parque Turístico Tecamate Pesquería	Tecamate Pesquería	•	Alta	M	Integración de muelle, gastronomía, paisaje, recreación y actividad pesquera.
D.21	Parque Público de Playa DTI-B	Frente costero DTI-B		Estratégica	M	Deberá garantizar acceso gratuito, equipamiento público y conservación costera.
D.22	Parque Público de Playa El Dorado	Frente costero El Dorado		Estratégica	M	Integración con accesos públicos, estacionamiento y transporte.
D.23	Parque Público de Playa Barra de Santa Rosa	Barra de Santa Rosa		Estratégica	M	Sujeto a protección de dunas, humedales y riesgo costero.
D.24	Programa de Mejoramiento Integral de Imagen Urbana	Localidades y accesos principales	•	Alta	C-M / P	Arborización, fachadas, mobiliario, iluminación, señalización e identidad local.





D.25	Red de Corredores Urbanos Accesibles y Arborizados	Centralidades, calles principales y accesos a equipamientos	•	Alta	C-L	Banquetas, cruces, arbolado, mobiliario, permeabilidad y accesibilidad universal.
------	---	---	---	------	-----	---

E. Desarrollo turístico ordenado y diversificación

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
E.1	Corredor Turístico Costero de San Marcos	Eje Aeropuerto de Acapulco-zona turística-Carretera Federal 200		Estratégica	M-L	Proyecto estructurante que integra vialidad, infraestructura, servicios, paisaje, movilidad y nodos turísticos.
E.2	Sistema de Integración Territorial de los Desarrollos Turísticos	DTI, reservas turísticas y localidades vinculadas		Estratégica	C-L / P	Coordinación de infraestructura, accesos, equipamientos, espacios públicos y aportaciones privadas.
E.3	Red de Nodos Turísticos Estratégicos	DTI, poblados turísticos, centralidades y proyectos comunitarios		Estratégica	C-L	Articulación jerarquizada de alojamiento, comercio, recreación, cultura y servicios.
E.4	Poblado Turístico San José de Guatemala	Entorno de San José de Guatemala	•	Estratégica	M-L	Desarrollo mediante proyecto maestro, integración con localidad, equipamientos públicos e identidad cultural.
E.5	Poblado Turístico Medanos Perros de Agua	Medanos Perros de Agua	•	Estratégica	M-L	Vinculación con turismo comunitario, laguna, manglar y playa.
E.6	Poblado Turístico Amazquite	Amazquite		Estratégica	M-L	Sujeto a infraestructura, integración paisajística y proyecto maestro.
E.7	Poblado Turístico Tecamate Pesquería	Tecamate Pesquería	•	Estratégica	M-L	Integración del núcleo existente, muelle, pesca, comercio y turismo lacustre.
E.8	Poblado Turístico Cerrito de Pesquería	Cerrito de Pesquería		Media	M-L	Desarrollo condicionado a infraestructura y articulación con Tecamate.
E.9	Red de Turismo Comunitario y de Naturaleza	Selvas de Barrera, delta del Papagayo, Chacalapa, humedales de El Cortés y La Estancia, Tecamate y Barra de Santa Rosa	•	Alta	C-M / P	Operación comunitaria o asociativa, bajo impacto y conservación ambiental.
E.10	Proyecto Ecoturístico Comunitario de Medanos Perros de Agua	Medanos Perros de Agua	•	Alta	C-M	Propuesta comunitaria vinculada con laguna, manglar y acceso a playa.
E.11	Rehabilitación y Desarrollo Turístico de las Aguas Termales de El Coacoyul	El Coacoyul	•	Alta	C-M	Recuperación ambiental, equipamiento básico y operación con participación local.
E.12	Programa de Mejoramiento Turístico y Pesquero de Tecamate Pesquería	Muelle, comedores y frente lagunar	•	Alta	C-M	Mejoramiento de muelle, imagen urbana, servicios, seguridad y manejo de residuos.

E.13	Red de Accesos Públicos a Playas	Litoral de la zona turística	•	Estratégica	C-L / P	Accesos cada 600 m o conforme a parques públicos de playa; accesibilidad, señalización y vigilancia.
E.14	Centros Integrales de Servicios Turísticos	San José de Guatemala, Monte Alto y Tecomate Pesquería		Alta	M	Información, servicios, seguridad, promoción, capacitación y atención al visitante.
E.15	Sistema Integral de Señalización Turística	Carreteras, localidades, playas, lagunas, senderos y atractivos	•	Alta	C-M / P	Señalización vial, turística, interpretativa y de emergencia.
E.16	Red de Circuitos Turísticos Temáticos	Zona turística y municipio	•	Alta	C-M / P	Circuitos de naturaleza, cultura afromexicana, gastronomía, pesca, paisaje y actividades rurales.
E.17	Ruta Gastronómica de la Costa y la Laguna	Mercados, comunidades pesqueras y establecimientos locales	•	Alta	C-M / P	Articulación de productos, cocinas tradicionales y prestadores turísticos.
E.18	Red de Senderos Ecoturísticos e Interpretativos	El Cacao-San José; Selvas de San Marcos; ruta costera y humedales	•	Alta	C-M / P	Senderos no motorizados, señalización, seguridad, educación ambiental y operación local.
E.19	Red de Rutas Turísticas Lacustres	Lagunas y esteros de la zona turística	•	Alta	M / P	Sujeta a capacidad de carga, seguridad náutica y conservación ambiental.
E.20	Centro de Actividades Náuticas y Recreativas	Tecomate Pesquería o nodo lacustre con mejor aptitud	•	Media	M	Actividades no motorizadas, capacitación, seguridad y apoyo a prestadores locales.
E.21	Plataforma de Gestión del Destino Turístico	Zona turística		Media	C / P	Promoción, información, coordinación, reservaciones e indicadores de visitantes.

F. Movilidad, conectividad y accesibilidad

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
F.1	Carretera Turística de San Marcos	Articulación longitudinal de la zona turística		Estratégica	M-L	Sujeta a estudios técnicos, ambientales, sociales y de riesgo.
F.2	Boulevard Costero San Marcos	Corredor paralelo o complementario al litoral		Estratégica	L	No deberá afectar ecosistemas costeros ni sustituir accesos públicos a playa.
F.3	Eje Carretera 200-Llano de la Puerta-Medanitos Perros de Agua	Sector occidental	•	Alta	M-L	Conexión de centralidad, carretera turística, costa y proyecto comunitario.
F.4	Eje Carretera 200-Monte Alto-Santo Domingo-El Dorado	Sector central	•	Alta	M-L	Articulación de localidades, equipamientos y franja turística.
F.5	Eje San Marcos-Santo Domingo-Carretera Turística	Sector central		Alta	M-L	Conexión con cabecera municipal.
F.6	Eje San Marcos-Tecomate Pesquería	Sector oriental	•	Alta	M-L	Conexión territorial, turística y de servicios.
F.7	Programa de Modernización de	Accesos principales y caminos rurales	•	Alta	C-L / P	Pavimentación, drenaje, señalización,





	Accesos a Localidades y Zonas Turísticas					puentes y mantenimiento.
F.8	Pavimentación y Mejoramiento del Acceso a Medanos Perros de Agua	Medanos Perros de Agua	•	Alta	C	Camino identificado como intransitable durante lluvias.
F.9	Pavimentación de Calles de Acceso a Planteles Educativos de El Tejoruco	El Tejoruco	•	Alta	C	Prioridad comunitaria.
F.10	Pavimentación de Calles de Acceso a Planteles Educativos de Monte Alto	Monte Alto	•	Alta	C	Prioridad comunitaria.
F.11	Programa de Pavimentación y Mejoramiento de Vialidades de El Coacoyul	El Coacoyul	•	Alta	C-M	Incluye accesos, calles principales y drenaje pluvial.
F.12	Mejoramiento del Acceso a la Zona de Comedores y Muelle de Tecamate Pesquería	Tecomate Pesquería	•	Alta	C	Acceso turístico y pesquero.
F.13	Red de Caminos Estratégicos de Conectividad Territorial	Localidades, zonas productivas, centralidades y costa	•	Alta	C-L / P	Priorizar acceso a salud, educación, mercados y rutas de emergencia.
F.14	Sistema de Transporte Público Rural y Turístico	Localidades- centralidades-San Marcos-zonas turísticas	•	Estratégica	C-M / P	Regularización de rutas, horarios, tarifas, unidades y cobertura.
F.15	Red de Paraderos y Nodos de Transferencia Local	Carretera 200, centralidades y accesos a localidades	•	Alta	C-M	Paraderos seguros, accesibles, iluminados y señalizados.
F.16	Terminal de Autobuses de la Zona Turística de San Marcos	Localización por definir mediante estudio		Estratégica	M	Sujeta a estudio de movilidad y accesibilidad regional.
F.17	Red de Embarcaderos y Rutas Lacustres	Tecomate Pesquería y otros puntos técnicamente aptos	•	Alta	M	Infraestructura ligera, seguridad, control de capacidad y operación regulada.
F.18	Red de Andadores Turísticos y Comunitarios	Centralidades, parques, playas y nodos turísticos	•	Alta	C-L / P	Continuidad peatonal, sombra, seguridad y accesibilidad.
F.19	Red de Movilidad Ciclista	Corredores turísticos y conexiones entre localidades		Media	M-L	Ciclovías y rutas compartidas con criterios de seguridad vial.
F.20	Programa de Calles Completas en Centralidades	El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto, San José de Guatemala y Tecamate	•	Alta	C-M	Prioridad peatonal, transporte público, arbolado y accesibilidad.
F.21	Programa de Cruces Seguros sobre Corredores Carreteros	Carretera 200 y accesos a localidades	•	Alta	C-M	Reducción de velocidad, iluminación, refugios y señalización.
F.22	Plan Integral de Accesibilidad Universal	Espacios públicos, equipamientos, transporte, playas y centralidades	•	Alta	C / P	Aplicación transversal a proyectos públicos y privados.
F.23	Sistema de Estacionamientos Disuasorios en Accesos Turísticos	Playas, parques costeros y poblados turísticos		Media	M	Vinculados con transporte local y movilidad peatonal.

Las comunidades señalaron problemas de conectividad, transporte irregular, horarios limitados y costos elevados, así como necesidades específicas de pavimentación y acceso.

G. Infraestructura hidráulica, sanitaria, energética y digital

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
G.1	Programa Maestro de Infraestructura Hidráulica y Sanitaria	Zona turística	•	Estratégica	C	Deberá definir fuentes, demanda, etapas, redes, saneamiento, reúso y corresponsabilidad.
G.2	Rehabilitación del Tanque de Agua de El Tejoruco	El Tejoruco	•	Alta	C	Rehabilitación estructural, equipamiento y conexión a red.
G.3	Tanque Elevado de Llano de la Puerta	Llano de la Puerta	•	Alta	C	Complementar con sectorización y rehabilitación de redes.
G.4	Rehabilitación del Tanque Elevado de El Coacoyul	El Coacoyul	•	Alta	C	Vinculado con ampliación y modernización de la red.
G.5	Tanque Elevado y Red de Agua Potable de Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo	Santo Domingo y Nuevo Santo Domingo	•	Alta	C-M	Sistema conjunto para ambas localidades.
G.6	Rehabilitación del Pozo y Tanque Elevado de Tecamate Pesquería	Tecamate Pesquería	•	Alta	C	Incluye equipo de bombeo y calidad del agua.
G.7	Rehabilitación y Ampliación de la Red de Agua Potable de Monte Alto	Monte Alto	•	Alta	C	La comunidad reportó problemas de funcionamiento y abasto.
G.8	Rehabilitación y Ampliación de la Red de Agua Potable de El Coacoyul	El Coacoyul	•	Alta	C	Incluye atención a zonas periféricas.
G.9	Programa de Ampliación de Agua Potable en Localidades Menores	Localidades rurales y caseríos con rezago	•	Alta	C-M	Priorizar captación segura, almacenamiento y redes comunitarias.
G.10	Red de Drenaje Sanitario y PTAR de Monte Alto	Monte Alto	•	Alta	C-M	Proyecto integral de recolección, tratamiento y reúso.
G.11	Red de Drenaje y Humedal Artificial de San José de Guatemala	San José de Guatemala	•	Alta	C-M	Solución descentralizada y compatible con condiciones territoriales.
G.12	Red de Drenaje y Humedal Artificial de Tecamate Pesquería	Tecamate Pesquería	•	Alta	C-M	Deberá evitar descargas al sistema lagunar.
G.13	Red de Drenaje y PTAR de El Coacoyul	El Coacoyul	•	Alta	C-M	Recolección, tratamiento y manejo de lodos.
G.14	Programa de Saneamiento Descentralizado de Localidades Rurales	Localidades sin viabilidad inmediata para redes convencionales	•	Alta	C-M	Sistemas compactos, humedales artificiales y soluciones comunitarias.
G.15	Sistema Integral de Drenaje Pluvial de San José de Guatemala	San José de Guatemala	•	Alta	C-M	Integrar áreas de retención, cauces y soluciones basadas en la naturaleza.
G.16	Sistema Integral de Drenaje Pluvial de Tecamate Pesquería	Tecamate Pesquería	•	Alta	C-M	Atención a inundaciones y protección del sistema lagunar.
G.17	Programa de Drenaje Pluvial y Manejo de Esguimientos en Localidades	Monte Alto, El Cortés, La Estancia, El Coacoyul y otras localidades vulnerables	•	Alta	M-L	Priorización mediante estudios hidrológicos.
G.18	Programa de Reúso de Aguas Residuales Tratadas	Espacios públicos, áreas verdes y		Alta	M / P	Reúso para riego y actividades no potables.





		desarrollos turísticos				
G.19	Programa de Modernización y Ampliación del Alumbrado Público	Localidades, caminos y espacios públicos	•	Alta	C-M / P	Iluminación eficiente, seguridad y protección de cielo nocturno.
G.20	Programa de Rehabilitación y Ampliación de Redes Eléctricas	Localidades con problemas de voltaje y zonas periféricas	•	Alta	C-M	Atención especial a San José de Guatemala y sectores con conexiones extensas.
G.21	Programa de Infraestructura Energética para el Desarrollo Turístico	Corredores, DTI y zonas urbanizables		Estratégica	M-L	Coordinación con CFE y desarrolladores; evitar afectaciones paisajísticas.
G.22	Programa de Telecomunicaciones y Conectividad Digital	Centralidades, localidades, corredores y desarrollos turísticos	•	Alta	C-M / P	Cobertura de telefonía, internet y servicios digitales.

La rehabilitación de redes de agua, el drenaje sanitario y la modernización de la infraestructura eléctrica fueron demandas recurrentes de prácticamente todas las comunidades participantes.

H. Gestión integral de residuos y economía circular

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
H.1	Programa de Gestión Integral de Residuos Sólidos de la Zona Turística	Localidades, zonas turísticas y espacios públicos	•	Estratégica	C / P	Rutas, separación, recolección, tratamiento y disposición final.
H.2	Centro de Transferencia y Valorización de Residuos Sólidos Urbanos	Localización por definir mediante estudio		Alta	C-M	Recepción, clasificación, compactación, recuperación y transferencia.
H.3	Relleno Sanitario de San Marcos	Fuera de áreas urbanas, turísticas, ambientales y de riesgo		Estratégica	M	Sujeto a estudio de localización, impacto ambiental y viabilidad regional.
H.4	Programa de Economía Circular en Zonas Turísticas	Hoteles, restaurantes, comercios y desarrollos		Alta	C / P	Reducción, reúso, reciclaje, compostaje y compras sostenibles.
H.5	Programa Permanente de Limpieza de Playas, Lagunas y Espacios Públicos	Litoral, cuerpos de agua y localidades	•	Alta	C / P	Jornadas, recolección, puntos limpios, vigilancia y educación ambiental.
H.6	Programa de Manejo Integral de Residuos de Construcción y Demolición	Toda la zona turística		Alta	C / P	Registro de generadores, sitios autorizados, aprovechamiento y control de transporte.
H.7	Red de Puntos Limpios y Centros Comunitarios de Acopio	Centralidades, mercados y nodos turísticos	•	Media	C-M / P	Recepción diferenciada de residuos valorizables y especiales.
H.8	Programa de Eliminación y Restauración de Tiraderos Clandestinos	Caminos, cauces, bordes urbanos y zonas rurales	•	Alta	C-M / P	Limpieza, restauración, vigilancia y sanción.

I. Desarrollo económico local, capacidades y actividades productivas

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
I.1	Centro de Capacitación y Certificación para el Empleo Turístico Local	Centralidad por definir	•	Alta	C-M / P	Formación en hotelería, alimentos, idiomas, mantenimiento, construcción y atención al visitante.

I.2	Programa de Capacitación para Prestadores de Servicios Turísticos	Localidades y nodos turísticos	•	Alta	C / P	Calidad, seguridad, sustentabilidad, hospitalidad y administración.
I.3	Programa de Formación en Mantenimiento de Embarcaciones Pesqueras y Turísticas	Tecomate y Pesquería comunidades pesqueras	•	Alta	C / P	Demanda surgida en los talleres comunitarios.
I.4	Programa de Fortalecimiento de Proveedores Locales	Zona turística y municipio	•	Alta	C / P	Registro, certificación, vinculación comercial y compras locales.
I.5	Programa de Desarrollo Empresarial y Emprendimiento Comunitario	Localidades rurales y afromexicanas	•	Alta	C / P	Cooperativas, empresas sociales, asistencia técnica y financiamiento.
I.6	Red de Productores y Proveedores para el Sector Turístico	Comunidades agrícolas, pesqueras, ganaderas y artesanales	•	Alta	C-M / P	Vinculación directa con hoteles, restaurantes, mercados y proyectos turísticos.
I.7	Programa de Comercialización de Productos Locales y Artesanales	Mercados, centralidades, ferias y nodos turísticos	•	Alta	C / P	Marca territorial, puntos de venta y plataformas digitales.
I.8	Programa de Fortalecimiento de la Pesca Artesanal	Tecomate y Pesquería comunidades vinculadas con lagunas y costa	•	Alta	C-M / P	Equipamiento, cadena fría, comercialización, seguridad y manejo sustentable.
I.9	Programa de Fortalecimiento de la Agricultura y Apicultura Local	El Coacoyul y zonas productivas	•	Alta	C-M / P	Asistencia técnica, comercialización, transformación y vinculación turística.
I.10	Programa de Huertos, Viveros y Producción Agroecológica	Zonas agropecuarias y localidades	•	Media	C-M / P	Producción local, restauración, empleo y proveduría para hoteles y restaurantes.
I.11	Programa de Certificación en Turismo Sostenible	Prestadores y desarrollos turísticos		Media	M / P	Certificación ambiental, laboral, social y de calidad.
I.12	Programa de Vinculación Educativa y Formación para el Empleo	Bachilleratos, centros de capacitación y sector turístico	•	Alta	C / P	Prácticas, formación dual, inserción laboral y actualización curricular.

J. Patrimonio biocultural, inclusión, gobernanza y gestión institucional

Clave	Programa, proyecto, medida, obra o acción	Localización o cobertura	Prioridad comunitaria	Prioridad	Plazo	Observaciones
J.1	Inventario Municipal del Patrimonio Biocultural	Localidades rurales y afromexicanas	•	Alta	C	Registro de patrimonio material, inmaterial, productivo y paisajístico.
J.2	Programa de Conservación y Promoción del Patrimonio Cultural Afromexicano	Zona turística y municipio	•	Estratégica	C / P	Música, danza, gastronomía, memoria oral, festividades y saberes tradicionales.





J.3	Red de Centros Comunitarios para la Promoción del Patrimonio Biocultural	San José de Guatemala, Llano de la Puerta, Monte Alto y otras localidades	•	Alta	C-M / P	Articulada con centros comunitarios y culturales.
J.4	Programa Municipal de Igualdad Sustantiva e Inclusión Territorial	Zona turística	•	Alta	C / P	Perspectiva de género y atención a grupos prioritarios.
J.5	Programa de Accesibilidad Universal para Espacios Públicos y Servicios	Toda la zona turística	•	Alta	C / P	Aplicación transversal a infraestructura, transporte, equipamientos y proyectos privados.
J.6	Programa de Formación Comunitaria para la Gobernanza Territorial	Localidades y ejidos	•	Alta	C / P	Capacitación sobre planeación, derechos, seguimiento e instrumentos urbanos.
J.7	Observatorio Ciudadano y Territorial de San Marcos	Zona turística y municipio	•	Estratégica	C / P	Seguimiento de indicadores, proyectos, cambios territoriales y participación social.
J.8	Comité Técnico Ciudadano del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda	Municipio	•	Alta	C / P	Instancia de apoyo técnico y social para seguimiento del Programa.
J.9	Convenio Marco de Coordinación para el Desarrollo de la Zona Turística	Tres órdenes de gobierno, comunidades y desarrolladores		Estratégica	C / P	Coordinación de infraestructura, inversiones, equipamientos y protección ambiental.
J.10	Ventanilla Única para la Gestión de la Zona Turística	Ayuntamiento de San Marcos		Alta	C / P	Coordinación de trámites, información, transparencia y seguimiento.
J.11	Sistema Municipal de Seguimiento y Evaluación del Programa Parcial	Zona turística	•	Estratégica	C / P	Indicadores, informes periódicos, metas y evaluación de resultados.
J.12	Plataforma Digital de Monitoreo y Transparencia	Zona turística	•	Alta	C / P	Información pública sobre proyectos, autorizaciones, inversión e indicadores.
J.13	Sistema Municipal de Información Territorial	Municipio y zona turística		Estratégica	C / P	Integración de catastro, ambiente, riesgos, infraestructura, proyectos y licencias.
J.14	Programa de Modernización de la Gestión del Desarrollo Urbano	Ayuntamiento		Alta	C-M / P	Digitalización, inspección, capacitación y mejora regulatoria.
J.15	Actualización y Digitalización del Catastro Municipal	Municipio		Alta	C-M / P	Vinculación con registro, uso del suelo y gestión de contribuciones.
J.16	Programa Permanente de Capacitación en Planeación y Gestión Territorial	Personal municipal y actores corresponsables		Alta	C / P	Formación jurídica, técnica, geoespacial, ambiental y administrativa.
J.17	Actualización del Programa de Ordenamiento Ecológico Local	Municipio de San Marcos		Estratégica	C-M	Deberá armonizarse con el Programa Parcial y actualizar criterios ecológicos.
J.18	Actualización y Aplicación del Reglamento y Normas Técnicas Complementarias	Zona turística		Estratégica	C / P	Desarrollo operativo de parámetros, procedimientos y condicionantes.
J.19	Programa de Inspección, Vigilancia y	Zona turística		Alta	C / P	Seguimiento de obras, usos, licencias

	Control del Desarrollo Urbano				y cumplimiento ambiental y urbano.
--	--------------------------------------	--	--	--	------------------------------------

Fuente: Landscape Planning S.C.

La cartera constituye un marco programático y no limita la incorporación de obras o acciones complementarias durante la vigencia del Programa. Los proyectos deberán desarrollarse mediante los estudios, proyectos ejecutivos, autorizaciones, mecanismos de participación y procedimientos de evaluación que correspondan. La programación temporal podrá ajustarse conforme a la disponibilidad presupuestal, la capacidad institucional, las condiciones territoriales y los acuerdos de coordinación y concertación que se establezcan para su ejecución.

Los proyectos marcados con el símbolo ● corresponden a prioridades, problemáticas o propuestas manifestadas directamente por las comunidades durante los talleres, entrevistas y demás mecanismos de participación. Su identificación busca otorgar visibilidad a las necesidades de la población y favorecer su consideración prioritaria en los procesos de programación y gestión de recursos.

La marca ● identifica las intervenciones que responden de manera directa a necesidades o propuestas expresadas durante los talleres comunitarios. Entre las demandas más recurrentes estuvieron el mejoramiento de los sistemas de agua potable, drenaje y electrificación; la pavimentación y rehabilitación de caminos; la ampliación de equipamientos de salud y espacios recreativos; el fortalecimiento del transporte público; y proyectos de turismo comunitario.

Criterios de lectura

- **Prioridad:** Alta, Media o Estratégica.
- **Plazo:** C = corto; M = mediano; L = largo; P = permanente.

Corresponsabilidad

La ejecución de la cartera de proyectos, medidas, obras y acciones requerirá la participación coordinada de los tres órdenes de gobierno, organismos operadores, comunidades, ejidos, desarrolladores turísticos, prestadores de servicios, instituciones académicas y organizaciones sociales. La asignación de corresponsabilidades no implica transferir las atribuciones legales de las autoridades competentes, sino identificar los actores cuya intervención resulta necesaria para la planeación, gestión, financiamiento, ejecución, operación, mantenimiento y seguimiento de las actuaciones previstas.

Para evitar una programación fragmentada, la corresponsabilidad se establece por **ámbitos de intervención y programas integrales**, tomando como referencia las claves de la cartera. Los proyectos específicos comprendidos dentro de cada ámbito observarán la misma estructura general de coordinación, sin perjuicio de las competencias y autorizaciones particulares que correspondan a cada obra o acción.

Tabla 55. Matriz de corresponsabilidad.

Ámbito de intervención	Responsable coordinador	Corresponsables principales	Participación social y privada	Mecanismos de implementación
A. Conservación ambiental, paisaje y gestión hídrica	Ayuntamiento de San Marcos	SEMAREN, SEMARNAT, CONAGUA, CONANP, CONAFOR, CAPASEG	Ejidos, comunidades, propietarios, desarrolladores, organizaciones ambientales y academia	Convenios de coordinación; programas de restauración; autorizaciones ambientales; acuerdos de conservación; aportaciones privadas
B. Gestión del riesgo y adaptación climática	Ayuntamiento / Protección Civil Municipal	Protección Civil estatal, CENAPRED, CONAGUA, SEDATU, SEMAREN	Comunidades, brigadas, desarrolladores e instituciones académicas	Atlas y estudios de riesgo; programas preventivos; obras de mitigación; sistemas de alerta; protocolos comunitarios
C. Centralidades, equipamiento y servicios comunitarios	Ayuntamiento de San Marcos	Salud, Educación, Bienestar, SEDATU, Gobierno del Estado,	Comités comunitarios, ejidos, instituciones educativas y desarrolladores	Inversión pública; suelo de donación; convenios sectoriales; coinvertión; operación pública





Ámbito de intervención	Responsable coordinador	Corresponsables principales	Participación social y privada	Mecanismos de implementación
		DIF y dependencias sectoriales		
D. Consolidación urbana, espacio público e imagen comunitaria	Ayuntamiento de San Marcos	SEDATU, Gobierno del Estado, Cultura, Turismo y Obras Públicas	Comunidades, comités de mantenimiento, propietarios y desarrolladores	Programas de mejoramiento urbano; presupuestos públicos; cesiones; proyectos participativos; mantenimiento comunitario
E. Desarrollo turístico ordenado y diversificación	Ayuntamiento / Secretaría de Turismo estatal	SECTUR, Desarrollo Urbano estatal, SEMARNAT y demás autoridades competentes	Desarrolladores turísticos, prestadores, cooperativas y comunidades	Proyectos maestros; convenios de concertación; aportaciones de desarrolladores; inversión privada; certificaciones
F. Movilidad, conectividad y accesibilidad	Ayuntamiento / SICT	Gobierno del Estado, CICAEG, Turismo, Transporte y Protección Civil	Desarrolladores, transportistas, comunidades y prestadores turísticos	Proyectos ejecutivos; inversión pública; derechos de vía; convenios con desarrolladores; concesiones y permisos
G. Infraestructura hidráulica, sanitaria, energética y digital	Ayuntamiento / organismos operadores	CONAGUA, CAPASEG, CFE, ATDT, concesionarios y Gobierno del Estado	Desarrolladores, propietarios y comunidades usuarias	Programas maestros; factibilidades; obras por etapas; aportaciones privadas; convenios de ampliación y operación
H. Residuos y economía circular	Ayuntamiento de San Marcos	SEMAREN, SEMARNAT, Procuraduría Ambiental y autoridades sanitarias	Empresas concesionarias, hoteles, comercios, comunidades y organizaciones	Concesiones; programas de manejo; infraestructura pública; responsabilidad de generadores; esquemas de valorización
I. Desarrollo económico y actividades productivas	Ayuntamiento / dependencias económicas y turísticas	Economía, Trabajo, Turismo, Agricultura, Desarrollo Rural y Servicio Nacional de Empleo	Productores, pescadores, artesanos, cooperativas, empresas y desarrolladores	Capacitación; financiamiento; convenios de proveeduría; compras locales; certificación y asistencia técnica
J. Patrimonio, inclusión, gobernanza y gestión institucional	Ayuntamiento de San Marcos	Cultura, INAH, Bienestar, INMUJERES, SEDATU, INEGI, INSUS, RAN y Gobierno del Estado	Comunidades afromexicanas, ejidos, academia, colegios y organizaciones sociales	Consejos y comités; observatorio; plataformas digitales; convenios; actualización normativa; participación permanente

Fuente: Landscape Planning S.C.

I. El Ayuntamiento será la instancia responsable de coordinar la implementación del Programa, sin perjuicio de las atribuciones de las dependencias federales, estatales y organismos sectoriales.

II. Los desarrolladores urbanos y turísticos deberán participar en la provisión de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, medidas ambientales y obras de mitigación necesarias para atender los impactos y demandas generados por sus proyectos.

III. Los equipamientos y espacios públicos considerados indispensables para atender a la población residente y flotante deberán conservar su carácter público, garantizar acceso general y contar con mecanismos de operación y mantenimiento de largo plazo.

Gestión territorial

La gestión territorial constituye el conjunto de mecanismos jurídicos, administrativos, financieros, técnicos y de coordinación institucional necesarios para llevar a la práctica las disposiciones, estrategias y proyectos establecidos por el presente Programa Parcial. Su finalidad es asegurar que el modelo territorial propuesto no permanezca únicamente como una referencia normativa, sino que se traduzca en decisiones, inversiones, acuerdos y acciones concretas sobre el territorio.

La implementación del Programa requiere una actuación coordinada entre el Ayuntamiento de San Marcos, las dependencias de los gobiernos estatal y federal, los organismos operadores, los ejidos y comunidades, los propietarios del suelo, los desarrolladores turísticos, los sectores productivos, las instituciones académicas y la sociedad organizada. Esta coordinación resulta especialmente relevante debido a la concurrencia de competencias en materia urbana, ambiental, turística, hidráulica, de infraestructura, movilidad, gestión del riesgo y protección del patrimonio natural y cultural.

En este contexto, la gestión territorial deberá orientarse a facilitar la ejecución de la cartera de proyectos, garantizar el cumplimiento de la zonificación y de los parámetros urbanísticos, promover la provisión suficiente de infraestructura, equipamientos y espacios públicos, proteger las áreas de valor ambiental y asegurar que los nuevos desarrollos contribuyan de manera efectiva al bienestar de las comunidades y al funcionamiento integral de la Zona Turística de San Marcos.

Asimismo, la gestión territorial deberá fortalecer la capacidad institucional del municipio para conducir el crecimiento urbano y turístico, aplicar los instrumentos de gestión del suelo, coordinar inversiones públicas y privadas, concertar obligaciones y aportaciones con los desarrolladores, dar seguimiento a los proyectos estratégicos y garantizar la transparencia, la participación social y la rendición de cuentas.

Bajo esta perspectiva, el presente capítulo se organiza en dos componentes complementarios. El primero corresponde a los **instrumentos de gestión territorial**, mediante los cuales se establecen los mecanismos para intervenir, financiar, regular y ejecutar las acciones previstas por el Programa. El segundo se refiere a la **gobernanza territorial**, entendida como el sistema de coordinación, participación, concertación y seguimiento necesario para asegurar una implementación corresponsable, continua y transparente.

Instrumentos

Los instrumentos constituyen el conjunto de mecanismos normativos, administrativos, técnicos y de concertación mediante los cuales el presente Programa Parcial orienta y hace posible la implementación del modelo territorial propuesto. Su finalidad es asegurar que la zonificación, los parámetros urbanísticos, la cartera de proyectos y las estrategias de conservación ambiental trasciendan el ámbito regulatorio y se traduzcan en decisiones concretas sobre el territorio.

A diferencia de instrumentos de planeación orientados principalmente a regular el crecimiento urbano, el presente Programa reconoce que la Zona Turística de San Marcos se encuentra en un proceso de transformación acelerada, caracterizado por la presencia





de importantes reservas territoriales, proyectos turísticos en distintas etapas de maduración y una creciente demanda de infraestructura, servicios y espacios públicos. En este contexto, la gestión territorial adquiere un papel estratégico para conducir el desarrollo hacia un modelo equilibrado, evitando procesos de ocupación desarticulada, sobrecarga de infraestructura, deterioro ambiental y privatización progresiva del litoral.

Bajo esta perspectiva, los instrumentos del Programa no se limitan a establecer restricciones al desarrollo, sino que incorporan mecanismos que permiten orientar la localización de las inversiones, condicionar el incremento de las intensidades urbanas, asegurar la provisión de infraestructura y equipamientos, proteger los ecosistemas costeros y garantizar que los nuevos desarrollos contribuyan proporcionalmente al funcionamiento del territorio.

Asimismo, el sistema de instrumentos busca brindar certeza tanto a la administración pública como a los propietarios y desarrolladores, estableciendo procedimientos claros para la autorización de proyectos, la aplicación de condicionantes, la actualización de las reservas turísticas y la coordinación entre los distintos actores involucrados en la implementación del Programa.

Instrumentos de regulación territorial

Los instrumentos de regulación territorial constituyen la base normativa del presente Programa Parcial, al establecer las condiciones bajo las cuales podrá autorizarse el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo dentro de la Zona Turística de San Marcos. A través de ellos se delimitan las áreas susceptibles de desarrollo, las zonas sujetas a conservación y preservación, las intensidades máximas de aprovechamiento y las reglas que deberán observar los proyectos públicos y privados para garantizar un crecimiento ordenado, seguro y compatible con la capacidad ambiental y urbana del territorio.

En conjunto, estos instrumentos conforman el marco regulatorio obligatorio para la emisión de licencias, autorizaciones, dictámenes y demás actos administrativos relacionados con el desarrollo urbano y turístico, asegurando que toda intervención mantenga congruencia con el modelo territorial definido por el presente Programa y contribuya al cumplimiento de sus objetivos de desarrollo sostenible, conservación ambiental y bienestar social. Los principales instrumentos de regulación territorial son los siguientes:

a) Zonificación Secundaria

Constituye el instrumento rector para la regulación del territorio, mediante el cual se establece la distribución espacial de las distintas categorías de uso del suelo, definiendo las áreas destinadas al desarrollo turístico, los usos urbanos, las reservas territoriales, los espacios públicos, las áreas de conservación y preservación ecológica, así como los destinos para infraestructura y equipamiento.

b) Parámetros urbanísticos

Corresponden al conjunto de disposiciones que regulan las condiciones físicas del aprovechamiento del suelo mediante la definición de densidades máximas, superficie susceptible de urbanización, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), alturas máximas,

restricciones de construcción, lotes mínimos, frentes mínimos y demás parámetros contenidos en las matrices normativas del Programa.

c) Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo

Instrumento mediante el cual se determina la procedencia de los distintos usos y destinos del suelo para cada categoría de zonificación, clasificándolos como permitidos, condicionados o prohibidos conforme a sus efectos territoriales, la vocación de cada zona, la disponibilidad de infraestructura y servicios, la protección ambiental, la gestión del riesgo y la capacidad de soporte del territorio.

d) Reglamento y Normas Técnicas Complementarias

Constituyen el desarrollo normativo del presente Programa Parcial y establecen los procedimientos administrativos, criterios técnicos, definiciones, especificaciones de diseño urbano y arquitectónico, integración paisajística, infraestructura verde, movilidad, accesibilidad, mitigación ambiental, estudios complementarios, así como las disposiciones necesarias para la correcta aplicación de la zonificación y de los instrumentos de gestión territorial.

En conjunto, estos instrumentos proporcionan la estructura normativa que regula el aprovechamiento del suelo y constituyen la base para la aplicación de los instrumentos específicos de gestión territorial previstos en los apartados siguientes, orientados a conducir el desarrollo turístico, garantizar la provisión de infraestructura y equipamiento, proteger el patrimonio ambiental y asegurar la implementación efectiva del modelo territorial propuesto.

Instrumentos para la gestión del desarrollo turístico

El desarrollo turístico previsto para la Zona Turística de San Marcos representa una oportunidad para impulsar el crecimiento económico del municipio, generar empleo, fortalecer la oferta turística regional y mejorar la infraestructura y los servicios públicos. Sin embargo, debido a la magnitud de las reservas territoriales existentes y al interés de diversos grupos de inversión por desarrollar proyectos de gran escala, resulta indispensable establecer mecanismos específicos que permitan conducir dicho proceso de manera ordenada, gradual y compatible con las capacidades ambientales, urbanas y sociales del territorio.

Los instrumentos contenidos en el presente apartado tienen como finalidad asegurar que el desarrollo turístico se produzca de forma coordinada con la disponibilidad de infraestructura, la provisión de equipamientos y espacios públicos, la conservación de los ecosistemas, la protección del paisaje y la reducción de riesgos, evitando procesos de urbanización fragmentada o desarticulada.

A diferencia de los instrumentos generales de regulación territorial, los mecanismos previstos en este apartado se orientan específicamente a conducir la transformación de las reservas turísticas y los nuevos desarrollos, estableciendo procedimientos para incrementar gradualmente las intensidades de aprovechamiento, garantizar la suficiencia de infraestructura y coordinar la participación de los distintos actores involucrados.





Procedimiento para la actualización de la intensidad de desarrollo en las Reservas Turísticas (RT)

Las áreas clasificadas como **Reserva Turística (RT)** corresponden a superficies con vocación para el desarrollo turístico de largo plazo que, al momento de la entrada en vigor del presente Programa, no cuentan necesariamente con las condiciones territoriales, ambientales, urbanas o de infraestructura suficientes para soportar las máximas intensidades de desarrollo previstas para la zona.

En consecuencia, las Reservas Turísticas no constituyen una zonificación definitiva de aprovechamiento, sino una categoría de transición que permitirá conducir el crecimiento turístico de manera gradual, conforme evolucionen las condiciones del territorio y se acrediten los requisitos establecidos en el presente Programa.

Por esta razón, las Reservas Turísticas iniciarán con los parámetros urbanísticos correspondientes a la categoría **HTI**, los cuales permanecerán vigentes hasta en tanto se autorice, mediante el procedimiento previsto en este instrumento, la actualización de la intensidad de desarrollo hacia alguna de las categorías turísticas contempladas por la zonificación secundaria.

La actualización de la intensidad de desarrollo únicamente podrá autorizarse cuando el promovente demuestre que el proyecto propuesto resulta compatible con las condiciones territoriales existentes y que su ejecución no comprometerá la capacidad de soporte ambiental ni la adecuada prestación de infraestructura, equipamientos y servicios públicos. Para tal efecto, la solicitud deberá acompañarse, cuando menos, de los estudios técnicos que permitan acreditar:

- La disponibilidad suficiente de agua potable y la viabilidad para la prestación de los servicios de alcantarillado y saneamiento.
- La capacidad de la infraestructura vial existente o, en su caso, la ejecución de las obras necesarias para garantizar una adecuada movilidad y accesibilidad.
- La disponibilidad o incorporación de la infraestructura energética, hidráulica, sanitaria y de telecomunicaciones requerida para el proyecto.
- La suficiencia de equipamientos urbanos y espacios públicos para atender la población permanente y flotante generada por el desarrollo, o bien la propuesta para su dotación cuando resulte necesaria.
- La compatibilidad del proyecto con las condiciones ambientales, paisajísticas y de gestión del riesgo establecidas en el presente Programa y en la legislación aplicable.
- La integración territorial del proyecto con las localidades existentes, la red vial, los accesos públicos a playa y la estructura urbana prevista por el Programa.

La autoridad municipal evaluará la información presentada y podrá solicitar opiniones técnicas de las dependencias competentes cuando la naturaleza del proyecto así lo requiera.

La autorización de una nueva intensidad de desarrollo implicará la actualización de los parámetros urbanísticos aplicables exclusivamente al polígono autorizado, sin que ello

modifique automáticamente las condiciones del resto de las Reservas Turísticas existentes.

En ningún caso la actualización de intensidad podrá autorizar desarrollos incompatibles con la zonificación primaria, afectar áreas de preservación ecológica, disminuir las superficies destinadas a espacios públicos, restringir el acceso público a playas o contravenir las disposiciones ambientales, urbanísticas y de gestión del riesgo previstas por el presente Programa.

Finalmente, la autorización deberá formalizarse mediante el procedimiento previsto en el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias, en donde se establecerán los requisitos documentales, los estudios específicos, las etapas de evaluación y las condiciones para el seguimiento y verificación de las obligaciones asumidas por el promovente.

Incremento condicionado de niveles y altura máxima de las edificaciones

Con el propósito de promover un desarrollo urbano más eficiente, favorecer la consolidación de las áreas con mayor capacidad de soporte y reducir la ocupación extensiva del territorio, el presente Programa incorpora el instrumento de **incremento condicionado de niveles**, mediante el cual determinadas categorías de zonificación podrán acceder a un aumento limitado en la altura máxima de las edificaciones, siempre que se acrediten las condiciones técnicas, urbanas, ambientales y de infraestructura establecidas en este Programa.

Este instrumento parte del principio de que una mayor intensidad edificatoria no constituye un derecho inherente a la propiedad, sino una posibilidad de desarrollo que únicamente podrá autorizarse cuando se demuestre que el territorio cuenta con la capacidad suficiente para soportar los impactos derivados del proyecto y que dicho incremento genera beneficios para el funcionamiento urbano y territorial de la Zona Turística de San Marcos.

El incremento condicionado de niveles únicamente podrá autorizarse en las categorías de zonificación expresamente señaladas en las matrices de parámetros urbanísticos del presente Programa. En ningún caso será aplicable en las categorías localizadas frente al litoral, en zonas sujetas a preservación ecológica, en áreas con riesgo no mitigable, ni en aquellas donde la propia zonificación establezca expresamente su improcedencia. Para acceder al incremento de niveles, el promovente deberá acreditar, cuando menos, lo siguiente:

- Que el proyecto cumple con la totalidad de los parámetros urbanísticos establecidos para la categoría de zonificación correspondiente.
- Que existe disponibilidad suficiente de agua potable, drenaje sanitario, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios urbanos requeridos para soportar el incremento de intensidad.
- Que la infraestructura vial y la movilidad del entorno cuentan con capacidad suficiente o, en su caso, que el promovente ejecutará las obras necesarias para garantizar su adecuado funcionamiento.





- Que el incremento de altura no genera afectaciones significativas al paisaje, a los corredores visuales, a la ventilación natural, al asoleamiento de predios colindantes ni a la integración urbana del entorno.
- Que el proyecto incorpora medidas de sostenibilidad, eficiencia hídrica, infraestructura verde y manejo integral de aguas pluviales conforme a lo previsto en el Programa, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.
- Que se cumplen las condicionantes específicas establecidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo cuando éstas resulten aplicables.

La autorización del incremento de niveles no implicará modificación alguna de la densidad máxima permitida, del uso del suelo autorizado ni de los demás parámetros urbanísticos establecidos para cada categoría de zonificación, salvo en aquellos casos expresamente previstos por el presente Programa.

La autoridad competente evaluará integralmente cada solicitud considerando las características particulares del proyecto, las condiciones del entorno urbano, la capacidad de soporte del territorio y la congruencia con el modelo territorial definido por este Programa.

Los requisitos específicos, la documentación técnica, el procedimiento administrativo y los criterios para la evaluación de las solicitudes se desarrollarán en el Reglamento y en las Normas Técnicas Complementarias.

Desarrollo mediante Proyecto Maestro Integral

Con el propósito de asegurar una adecuada integración territorial de los nuevos desarrollos turísticos y evitar procesos de urbanización fragmentada, el presente Programa establece el **Proyecto Maestro Integral** como el instrumento mediante el cual deberán planearse los desarrollos turísticos de mayor escala o aquellos que, por sus características, puedan generar impactos significativos sobre la infraestructura, el medio ambiente, la movilidad, los servicios públicos o la estructura urbana de la Zona Turística de San Marcos.

El Proyecto Maestro Integral constituye un instrumento de planeación a escala de desarrollo que permite evaluar de manera conjunta la organización espacial, la infraestructura, las etapas de ejecución, la integración ambiental y paisajística, la movilidad, la provisión de equipamientos y espacios públicos, así como las medidas de mitigación y compensación necesarias para garantizar un desarrollo territorialmente equilibrado.

Su finalidad es asegurar que los proyectos turísticos no sean evaluados únicamente a partir de edificaciones individuales o etapas aisladas, sino como un conjunto integral cuya estructura urbana y ambiental pueda analizarse de manera completa antes del inicio de su ejecución. Deberán desarrollarse mediante Proyecto Maestro Integral, cuando menos:

- Los desarrollos localizados en las categorías **Poblado Turístico (PT)** y **Zona Urbana vinculada a Poblado Turístico (ZU-PT)**.
- Los proyectos que soliciten la actualización de intensidad de desarrollo en Reservas Turísticas (RT).

- Los desarrollos turísticos de gran escala que determine el Reglamento del Programa.
- Aquellos proyectos que, por su magnitud o características, sean considerados estratégicos para la consolidación de la Zona Turística.

El Proyecto Maestro Integral deberá demostrar, entre otros aspectos:

- La organización general del desarrollo y su integración con la estructura territorial definida por el Programa.
- La red vial interna y su conexión con la infraestructura regional.
- La localización de los distintos usos del suelo y su compatibilidad territorial.
- La programación por etapas de urbanización y edificación.
- La provisión suficiente de infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial, energética y de telecomunicaciones.
- La localización y dimensionamiento de los equipamientos urbanos, espacios públicos, áreas verdes y accesos públicos a playa que correspondan.
- La estrategia de manejo ambiental, restauración ecológica, infraestructura verde y protección del paisaje.
- La identificación de riesgos naturales y las medidas para su mitigación.
- La integración con las localidades existentes, procurando fortalecer el empleo local, la movilidad y la prestación de servicios.
- La congruencia con la cartera de proyectos estratégicos y con las disposiciones del presente Programa.

La aprobación del Proyecto Maestro Integral no sustituirá las autorizaciones, permisos o estudios que deban obtenerse conforme a la legislación aplicable; sin embargo, constituirá el instrumento de referencia para evaluar la congruencia territorial de las distintas etapas de ejecución del desarrollo.

Asimismo, cualquier modificación sustancial a la estructura general del proyecto, a sus etapas de ejecución, a la distribución de usos del suelo o a la intensidad autorizada deberá someterse nuevamente a evaluación conforme al procedimiento que establezca el Reglamento.

Condicionamiento territorial de los nuevos desarrollos

El presente Programa reconoce que la viabilidad de un desarrollo urbano o turístico no depende exclusivamente de la compatibilidad de su uso del suelo, sino de su capacidad para integrarse de manera adecuada al territorio y contribuir al fortalecimiento de la estructura urbana, ambiental y social de la Zona Turística de San Marcos.

En este sentido, los usos clasificados como **condicionados** dentro de la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo no constituyen una autorización automática para su establecimiento, sino que su procedencia estará sujeta al cumplimiento de las





condicionantes específicas que determine el presente Programa, el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Las condicionantes constituyen mecanismos de gestión territorial cuyo propósito es asegurar que determinados proyectos únicamente puedan desarrollarse cuando existan las condiciones necesarias para garantizar su adecuada integración con el entorno, prevenir impactos negativos y asegurar la provisión de infraestructura, equipamientos y servicios suficientes. Las condicionantes podrán referirse, entre otros aspectos, a:

- Disponibilidad y suficiencia de agua potable, alcantarillado sanitario, saneamiento, energía eléctrica y demás servicios básicos.
- Capacidad de la infraestructura vial y de movilidad para atender la demanda generada por el proyecto.
- Ejecución previa o simultánea de obras de infraestructura necesarias para el funcionamiento del desarrollo.
- Dotación o ampliación de equipamientos urbanos y espacios públicos de acceso público cuando el proyecto genere demanda adicional sobre los existentes.
- Integración con la red de espacios públicos, corredores verdes, accesos públicos a playa y estructura urbana prevista por el Programa.
- Conservación de elementos ambientales estratégicos, vegetación nativa, cuerpos de agua, humedales, dunas, corredores ecológicos y demás componentes del sistema ambiental.
- Incorporación de infraestructura verde, soluciones basadas en la naturaleza y medidas para el manejo integral de aguas pluviales.
- Cumplimiento de estudios específicos en materia de movilidad, impacto urbano, riesgo, impacto ambiental, paisaje, infraestructura o cualquier otro que resulte necesario de acuerdo con la naturaleza del proyecto.
- Medidas de mitigación, compensación o restauración derivadas de los impactos identificados durante el proceso de evaluación.

Las condicionantes deberán guardar relación directa con los impactos potenciales del proyecto y observar los principios de proporcionalidad, razonabilidad y congruencia territorial, evitando imponer obligaciones ajenas a la naturaleza de la intervención propuesta.

La Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo identificará mediante claves específicas las condicionantes aplicables a cada uso condicionado, mientras que el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias desarrollarán el contenido, alcance y procedimiento para acreditar su cumplimiento.

La autorización de un uso condicionado únicamente podrá emitirse una vez que la autoridad competente verifique el cumplimiento de las condicionantes que resulten aplicables, sin perjuicio de las demás autorizaciones previstas en la legislación correspondiente.

Convenios Urbanísticos para la Ejecución de Infraestructura, Equipamiento y Espacios Públicos

Con el propósito de garantizar que el desarrollo turístico contribuya de manera efectiva al fortalecimiento de la infraestructura, los equipamientos urbanos, los espacios públicos y la calidad ambiental de la Zona Turística de San Marcos, el Ayuntamiento podrá celebrar convenios urbanísticos con los promoventes de proyectos públicos o privados, conforme a las atribuciones que le confiere la legislación aplicable.

Los convenios urbanísticos constituyen instrumentos de coordinación y concertación mediante los cuales podrán establecerse compromisos específicos para la ejecución, ampliación, financiamiento, conservación o mantenimiento de infraestructura y obras de interés público directamente vinculadas con los impactos generados por los nuevos desarrollos.

Estos convenios tendrán como finalidad asegurar que el crecimiento urbano y turístico ocurra de manera ordenada y que las inversiones privadas contribuyan, en forma proporcional a los beneficios obtenidos y a las demandas generadas, al fortalecimiento del territorio y al bienestar de la población. Entre otros aspectos, los convenios podrán considerar:

- ejecución o ampliación de infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial, energética y de telecomunicaciones;
- construcción o ampliación de vialidades y obras de movilidad;
- habilitación de espacios públicos, parques, corredores verdes y accesos públicos a playa;
- ejecución de equipamientos urbanos requeridos para atender la demanda generada por el desarrollo;
- obras de restauración ambiental, conservación de ecosistemas e infraestructura verde;
- medidas de mitigación, compensación y adaptación al cambio climático;
- mecanismos de ejecución por etapas y garantías para el cumplimiento de las obligaciones asumidas.

Los convenios deberán observar los principios de legalidad, proporcionalidad, transparencia, equidad y beneficio público, evitando establecer obligaciones que no guarden relación con los impactos o requerimientos derivados del proyecto correspondiente.

Las bases para su celebración, contenido mínimo, mecanismos de seguimiento y formas de cumplimiento serán desarrolladas en el Reglamento y en las Normas Técnicas Complementarias.

Transferencia de Potencialidades de Desarrollo

La transferencia de potencialidades constituye un instrumento de gestión territorial mediante el cual podrá autorizarse, en los casos expresamente previstos por el presente Programa, el traslado parcial del potencial de aprovechamiento urbano entre predios o





polígonos, con el propósito de favorecer un desarrollo territorial más equilibrado, proteger áreas ambientalmente sensibles y concentrar el crecimiento en aquellos sectores con mayor capacidad para soportarlo.

La aplicación de este instrumento tendrá carácter excepcional y únicamente procederá cuando contribuya al cumplimiento de los objetivos del Programa, fortalezca la estructura territorial y no genere afectaciones a la infraestructura, la movilidad, el paisaje, los ecosistemas o la calidad de vida de la población.

La transferencia de potencialidades no implicará modificación de la zonificación secundaria, ni podrá utilizarse para autorizar usos del suelo incompatibles, incrementar alturas o densidades por encima de los límites máximos establecidos para las categorías receptoras, ni urbanizar áreas destinadas a preservación ecológica, conservación, riesgo no mitigable o destinos públicos. Su procedencia estará condicionada, entre otros aspectos, a:

- la existencia de capacidad suficiente de infraestructura y servicios en el predio receptor;
- la conservación efectiva del potencial transferido en el predio emisor;
- la congruencia con el modelo territorial previsto por el Programa;
- la acreditación de que la operación genera un beneficio territorial verificable.

El Reglamento establecerá los supuestos de procedencia, los criterios técnicos para el cálculo de las potencialidades transferibles, las zonas emisoras y receptoras, el procedimiento administrativo correspondiente y los mecanismos para su inscripción y seguimiento.

Certificación de Suficiencia Territorial para Grandes Desarrollos

Los desarrollos turísticos de gran escala deberán acreditar, previo al otorgamiento de las autorizaciones urbanísticas correspondientes, que el territorio donde se pretendan implantar cuenta con la capacidad suficiente para soportar las demandas derivadas de su ejecución y operación, o bien que el propio proyecto contempla las obras necesarias para garantizar dicha capacidad.

Para tal efecto, el Ayuntamiento emitirá una **Certificación de Suficiencia Territorial**, como instrumento técnico de evaluación integral, mediante el cual se verificará la congruencia del proyecto con las condiciones territoriales existentes y con las disposiciones del presente Programa. La certificación deberá considerar, entre otros aspectos:

- disponibilidad y suficiencia de agua potable;
- capacidad del sistema de alcantarillado y saneamiento;
- disponibilidad de infraestructura eléctrica y de telecomunicaciones;
- capacidad de la red vial y condiciones de movilidad;
- suficiencia de equipamientos urbanos y espacios públicos;
- integración con la estructura territorial prevista por el Programa;

- protección ambiental y conservación del paisaje;
- compatibilidad con los estudios de riesgo;
- cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo.

La Certificación de Suficiencia Territorial no sustituirá las autorizaciones sectoriales previstas por la legislación aplicable, pero constituirá un elemento técnico para determinar la viabilidad territorial del proyecto y, en su caso, establecer las medidas de mitigación, aportaciones, obras complementarias o etapas de ejecución que resulten necesarias.

El Reglamento desarrollará los criterios técnicos para su integración, los proyectos sujetos a este instrumento, la documentación requerida, el procedimiento de evaluación y los mecanismos para verificar el cumplimiento de las condiciones establecida.

Programa Integral de Gestión del Litoral y Accesos Públicos

El frente costero constituye el principal activo ambiental, paisajístico y turístico de la Zona Turística de San Marcos, al concentrar ecosistemas estratégicos, playas, manglares, dunas, accesos públicos, infraestructura turística y diversos bienes sujetos a regímenes jurídicos especiales, tales como la Zona Federal Marítimo Terrestre, terrenos ganados al mar y demás bienes nacionales.

La coexistencia de competencias federales, estatales y municipales, aunada al crecimiento previsto para la zona, hace necesaria la implementación de un instrumento específico que permita coordinar la administración integral del litoral y garantizar que el desarrollo turístico ocurra de manera compatible con la conservación ambiental y el acceso público a las playas.

El **Programa Integral de Gestión del Litoral y Accesos Públicos** tendrá como finalidad coordinar las acciones necesarias para la conservación, administración y aprovechamiento ordenado del frente costero, fortaleciendo la coordinación entre el Ayuntamiento de San Marcos, las dependencias federales competentes, el Gobierno del Estado, los organismos administradores de bienes públicos y los propietarios o desarrolladores que intervengan en el litoral. Entre sus principales líneas de acción se consideran:

- integración y actualización permanente del inventario de accesos públicos a playa;
- inventario de concesiones, permisos y destinos existentes sobre la Zona Federal Marítimo Terrestre y demás bienes nacionales;
- identificación de terrenos ganados al mar y demás superficies sujetas a regímenes jurídicos especiales;
- coordinación para la conservación y restauración de dunas, manglares y ecosistemas costeros;
- ordenamiento del mobiliario, infraestructura y servicios turísticos localizados sobre el litoral;





- establecimiento de criterios para la recuperación, conservación y ampliación de espacios públicos costeros;
- coordinación con las autoridades competentes para la vigilancia del cumplimiento de la normatividad ambiental y urbana aplicable;
- seguimiento a la operación de clubes de playa, embarcaderos, infraestructura recreativa y demás instalaciones compatibles con la vocación turística del territorio;
- fortalecimiento de mecanismos de participación social para la protección y aprovechamiento sostenible del litoral.

La implementación de este instrumento permitirá consolidar una gestión integral del frente costero, garantizando que el desarrollo turístico preserve el carácter público de las playas, fortalezca la resiliencia ambiental del litoral y contribuya al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales que constituyen el principal patrimonio de la Zona Turística de San Marcos.

Instrumentos para la conservación ambiental y resiliencia territorial

La conservación de los ecosistemas costeros constituye uno de los principios rectores del presente Programa Parcial y un elemento indispensable para garantizar la sostenibilidad del desarrollo turístico de la Zona Turística de San Marcos. En consecuencia, la gestión ambiental no se limita a establecer restricciones al aprovechamiento del suelo, sino que incorpora un conjunto de instrumentos orientados a mantener el funcionamiento ecológico del territorio, fortalecer su resiliencia frente al cambio climático y asegurar que el crecimiento urbano contribuya a la conservación de los servicios ecosistémicos.

Los instrumentos previstos en este apartado deberán aplicarse de manera complementaria con la zonificación secundaria, los parámetros urbanísticos, las disposiciones ambientales federales, estatales y municipales, así como con los criterios establecidos en el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias.

Coeficiente de Absorción del Suelo como instrumento de infraestructura verde

El **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)** constituye el principal instrumento para garantizar la permanencia de superficies permeables dentro de los desarrollos urbanos y turísticos, favoreciendo la infiltración natural del agua, la recarga de acuíferos, la regulación del microclima, la reducción de escurrimientos superficiales y la conservación de los servicios ecosistémicos.

Su cumplimiento no deberá entenderse únicamente como la conservación de áreas libres de construcción, sino como la incorporación de infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza que contribuyan al funcionamiento hidrológico y ecológico del predio.

Para tal efecto, al menos el **cincuenta por ciento de la superficie destinada al cumplimiento del CAS deberá conservar o incorporar vegetación nativa**, privilegiando especies propias de la región y evitando el establecimiento de especies exóticas o invasoras.

El Reglamento establecerá los criterios técnicos para la cuantificación del CAS, los elementos que podrán computarse para su cumplimiento y las características mínimas que deberán reunir las áreas de absorción e infraestructura verde.

Infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza

Los proyectos urbanos y turísticos deberán incorporar infraestructura verde como parte integral de su diseño, privilegiando soluciones que permitan conservar los procesos naturales del territorio y reducir la dependencia de infraestructura convencional. Entre otras medidas, podrán incorporarse:

- jardines de lluvia;
- biozanjas;
- humedales artificiales;
- pavimentos permeables;
- corredores verdes;
- sistemas de captación e infiltración de aguas pluviales;
- revegetación con especies nativas;
- restauración de cauces y cuerpos de agua;
- parques inundables;
- techos y muros verdes, cuando resulten técnicamente viables.

Estas soluciones deberán integrarse desde las etapas iniciales del diseño urbano y arquitectónico, procurando que formen parte del funcionamiento permanente del desarrollo y no únicamente de medidas compensatorias posteriores.

Conservación de vegetación nativa y paisaje

Los nuevos desarrollos deberán procurar la conservación de la vegetación existente siempre que ésta presente condiciones adecuadas de conservación y resulte compatible con el proyecto.

Cuando ello no sea posible, deberán incorporarse programas de revegetación con especies nativas equivalentes, procurando mantener la continuidad ecológica, la identidad paisajística de la región y los procesos naturales asociados.

La utilización de vegetación ornamental exótica no podrá sustituir el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con infraestructura verde, restauración ecológica o conservación del paisaje previstas por el presente Programa.

Corredores ecológicos y conectividad ambiental

Los desarrollos urbanos y turísticos deberán respetar la continuidad funcional de los corredores ecológicos identificados por el Programa, evitando generar barreras que fragmenten los ecosistemas costeros, los humedales, las selvas, los cauces o los procesos de movilidad de la fauna.

Cuando un proyecto colinde con áreas sujetas a conservación, preservación ecológica o corredores ambientales, deberán incorporarse medidas específicas para mantener la conectividad ecológica y reducir los efectos de borde derivados de la urbanización.





Protección de ecosistemas estratégicos

Las categorías de preservación ecológica establecidas por el presente Programa constituyen áreas prioritarias para la conservación del patrimonio natural y deberán mantenerse libres de procesos de urbanización, salvo las intervenciones expresamente permitidas por la legislación aplicable y compatibles con los objetivos de conservación correspondientes. Particularmente deberán observarse criterios específicos para la protección de:

- manglares;
- humedales;
- dunas costeras;
- cuerpos de agua;
- Zona Federal Marítimo Terrestre;
- corredores ribereños;
- áreas sujetas a conservación.

Las intervenciones permitidas en estas zonas deberán privilegiar la restauración ecológica, la investigación científica, la educación ambiental, la vigilancia, la recreación de bajo impacto y la infraestructura mínima necesaria para su manejo y conservación.

Adaptación al cambio climático y resiliencia territorial

Los proyectos públicos y privados deberán incorporar medidas orientadas a incrementar la resiliencia del territorio frente a fenómenos hidrometeorológicos, procesos de erosión costera, incremento del nivel medio del mar, inundaciones, sequías y demás efectos asociados al cambio climático. Entre otras acciones, se promoverá:

- conservación de superficies permeables;
- incremento de cobertura vegetal;
- reducción de islas de calor;
- manejo integral de aguas pluviales;
- restauración de ecosistemas protectores;
- utilización eficiente del agua;
- eficiencia energética;
- incorporación de soluciones basadas en la naturaleza;
- diseño urbano resiliente.

Instrumentos para la provisión de infraestructura, equipamiento y espacio público

El desarrollo urbano y turístico deberá realizarse de manera coordinada con la capacidad de la infraestructura y los servicios públicos existentes, procurando que las nuevas inversiones contribuyan al fortalecimiento de la estructura territorial y no generen déficits que posteriormente deban ser absorbidos por la administración pública.

Para ello, el presente Programa incorpora instrumentos orientados a asegurar que la ejecución de nuevos proyectos considere de manera integral la provisión de infraestructura, equipamientos y espacios públicos necesarios para atender la población permanente y flotante prevista.

Provisión proporcional de infraestructura y equipamiento

Los nuevos desarrollos deberán prever la ejecución, ampliación o financiamiento de la infraestructura y los equipamientos urbanos que resulten necesarios para atender la demanda directamente generada por el proyecto, conforme a los principios de proporcionalidad, equidad territorial y responsabilidad compartida. La determinación de dichas necesidades deberá considerar, entre otros aspectos:

- población esperada;
- número de viviendas o cuartos;
- intensidad del desarrollo;
- disponibilidad de infraestructura existente;
- capacidad de los equipamientos públicos;
- condiciones ambientales;
- etapas de ejecución.

Integración de espacios públicos

Los desarrollos turísticos deberán incorporar espacios públicos accesibles, seguros y de calidad, procurando fortalecer la estructura urbana prevista por el Programa y garantizar la conectividad entre las localidades, los desarrollos turísticos y el litoral. La integración de espacios públicos deberá privilegiar:

- parques;
- plazas;
- corredores verdes;
- andadores;
- ciclovías;
- áreas de convivencia;
- accesos públicos a playa;
- infraestructura recreativa;
- vegetación nativa.

Los espacios públicos considerados en el presente Programa deberán conservar su carácter público y garantizar condiciones adecuadas para su operación, mantenimiento y accesibilidad universal.

Programación de infraestructura por etapas

La ejecución de los proyectos deberá guardar correspondencia con la disponibilidad de infraestructura y servicios urbanos, evitando que las distintas etapas de urbanización superen la capacidad instalada del territorio.

Cuando los proyectos se desarrollen en varias fases, la infraestructura, los equipamientos y los espacios públicos deberán ejecutarse de manera proporcional al crecimiento autorizado, conforme al Programa Maestro Integral y a los convenios urbanísticos que, en su caso, se suscriban.

Instrumentos de evaluación, control y seguimiento

La implementación efectiva del presente Programa requiere mecanismos permanentes de evaluación, supervisión y control que permitan verificar el cumplimiento de la





zonificación, los parámetros urbanísticos, las condicionantes territoriales y los instrumentos de gestión previstos en este documento.

Los instrumentos contenidos en el presente apartado tienen por objeto fortalecer la capacidad institucional del Ayuntamiento para conducir el desarrollo territorial, garantizar la adecuada aplicación de las disposiciones normativas y dar seguimiento a la ejecución de los proyectos estratégicos previstos en la cartera de proyectos, favoreciendo un proceso continuo de mejora y actualización de las políticas públicas.

La evaluación y el control deberán entenderse como procesos permanentes orientados no únicamente a verificar el cumplimiento de la normativa, sino también a identificar oportunamente desviaciones, riesgos, oportunidades de mejora y necesidades de actualización derivadas de la dinámica territorial de la Zona Turística de San Marcos.

Dictamen de congruencia territorial

Los proyectos sujetos a autorización municipal deberán demostrar su congruencia con las disposiciones del presente Programa, acreditando el cumplimiento de la zonificación secundaria, los parámetros urbanísticos, la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, las condicionantes aplicables y los instrumentos de gestión territorial previstos en este capítulo.

El Dictamen de Congruencia Territorial constituirá el instrumento mediante el cual la autoridad verificará que el proyecto mantiene correspondencia con el modelo territorial establecido por el Programa y que no compromete el adecuado funcionamiento urbano, ambiental o paisajístico del área donde se pretende desarrollar.

El Reglamento establecerá los supuestos en que dicho dictamen será obligatorio, así como su contenido técnico y procedimiento de emisión.

Estudios técnicos complementarios

Cuando la naturaleza, dimensión o localización del proyecto así lo requiera, la autoridad competente podrá solicitar la elaboración de estudios técnicos complementarios que permitan evaluar con mayor precisión los impactos potenciales sobre el territorio y determinar, en su caso, las medidas de mitigación necesarias. Dependiendo de las características del proyecto, dichos estudios podrán comprender, entre otros:

- movilidad;
- infraestructura urbana;
- disponibilidad de agua potable y saneamiento;
- riesgo;
- integración paisajística;
- impacto urbano;
- capacidad de carga turística;
- manejo ambiental;
- resiliencia climática.

La exigencia de estos estudios deberá guardar relación con la magnitud y complejidad del proyecto, observando los principios de proporcionalidad y razonabilidad administrativa.

Supervisión y verificación del cumplimiento

El Ayuntamiento establecerá mecanismos permanentes para verificar que los proyectos autorizados se ejecuten conforme a las condiciones, restricciones, parámetros y obligaciones establecidas en las autorizaciones correspondientes.

La supervisión comprenderá tanto la etapa de urbanización como la construcción y puesta en operación de los desarrollos, verificando particularmente:

- cumplimiento de la zonificación autorizada;
- ejecución de infraestructura comprometida;
- conservación de áreas ambientales;
- integración de infraestructura verde;
- cumplimiento de las condicionantes establecidas;
- ejecución de equipamientos y espacios públicos;
- cumplimiento de las etapas previstas en los Proyectos Maestros Integrales.

Cuando se detecten incumplimientos, la autoridad aplicará las medidas correctivas y sanciones previstas en la legislación aplicable.

Seguimiento de la cartera de proyectos estratégicos

El Ayuntamiento dará seguimiento periódico al avance físico y programático de la cartera de proyectos prevista por el presente Programa, identificando el estado de ejecución de las obras, los proyectos en gestión, las acciones concluidas y aquellas que requieran ajustes o nuevas estrategias de implementación.

Este seguimiento permitirá orientar la programación presupuestal, fortalecer la coordinación entre instituciones y actualizar las prioridades de inversión conforme a la evolución del territorio y las necesidades de la población.

Evaluación y actualización del Programa

Durante su vigencia, el presente Programa deberá ser objeto de procesos periódicos de evaluación que permitan verificar el grado de cumplimiento de sus objetivos, estrategias, proyectos e indicadores, así como identificar cambios relevantes en las condiciones territoriales, ambientales, económicas y sociales de la Zona Turística de San Marcos.

Los resultados de dichas evaluaciones servirán como base para la actualización de los instrumentos normativos, la incorporación de nuevos proyectos estratégicos y, en su caso, la revisión parcial o integral del Programa conforme a los procedimientos establecidos por la legislación aplicable.

La evaluación deberá privilegiar un enfoque preventivo y de mejora continua, procurando que la toma de decisiones se base en evidencia técnica y en mecanismos permanentes de coordinación institucional y participación social.

Gobernanza

La implementación del presente Programa Parcial requiere un modelo de gobernanza territorial que permita coordinar la actuación de los distintos actores públicos, privados, sociales y comunitarios involucrados en el desarrollo de la Zona Turística de San Marcos. La magnitud de las inversiones previstas, la presencia de diversos desarrolladores turísticos, la coexistencia de localidades rurales y costeras, así como la importancia





ambiental del territorio, hacen indispensable establecer mecanismos permanentes de coordinación que favorezcan la toma de decisiones de manera transparente, participativa y técnicamente sustentada.

La gobernanza territorial constituye un proceso continuo de articulación institucional y social orientado a facilitar la ejecución de la cartera de proyectos, promover la corresponsabilidad entre los distintos sectores, fortalecer la capacidad de gestión del Ayuntamiento y asegurar que el desarrollo turístico contribuya efectivamente al bienestar de las comunidades, la conservación del patrimonio natural y el cumplimiento del modelo territorial previsto por el Programa.

Bajo esta perspectiva, la gobernanza no sustituye las atribuciones legales de las autoridades competentes, sino que busca generar mecanismos de coordinación, concertación y participación que permitan atender de manera integral los retos derivados del desarrollo de la Zona Turística.

Modelo de gobernanza territorial

El modelo de gobernanza territorial previsto por el presente Programa se fundamenta en los principios de coordinación interinstitucional, corresponsabilidad, participación social, transparencia, legalidad, sostenibilidad y mejora continua.

Su objetivo es propiciar que las decisiones relacionadas con el desarrollo urbano y turístico se adopten mediante procesos de colaboración entre los distintos órdenes de gobierno, los sectores social y privado, los núcleos agrarios, las comunidades, la academia y los organismos especializados, procurando siempre el interés público y la protección del patrimonio territorial.

La implementación del Programa deberá privilegiar una visión integral del territorio, evitando que las decisiones se adopten de manera aislada por proyecto o por sector administrativo. Para ello, las actuaciones públicas y privadas deberán mantener congruencia con la zonificación, la cartera de proyectos, los instrumentos de gestión territorial y las estrategias definidas por el presente Programa.

Asimismo, el modelo de gobernanza promoverá la coordinación permanente entre las dependencias responsables del desarrollo urbano, medio ambiente, turismo, infraestructura, movilidad, protección civil, servicios públicos y desarrollo económico, favoreciendo procesos de planeación conjunta y evitando duplicidades o actuaciones contradictorias.

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda constituirá la principal instancia de participación, consulta y apoyo técnico para la implementación del presente Programa, en los términos establecidos por la legislación aplicable.

Corresponderá al Consejo conocer el avance general del Programa, emitir opiniones respecto de sus procesos de implementación, promover la coordinación entre los distintos sectores involucrados y contribuir a la construcción de acuerdos orientados al desarrollo ordenado de la Zona Turística.

Sin perjuicio de las atribuciones que le confiere la legislación vigente, el Consejo podrá conocer, entre otros asuntos:

- avances en la ejecución de la cartera de proyectos estratégicos;
- implementación de los instrumentos de gestión territorial;
- actualización de proyectos prioritarios;
- programas de infraestructura y equipamiento;
- acciones para la conservación ambiental;
- procesos de concertación relacionados con el desarrollo turístico;
- recomendaciones para fortalecer la aplicación del Programa.

El Consejo favorecerá la participación de representantes de los sectores social, privado, académico y comunitario, procurando que las decisiones relacionadas con el desarrollo territorial incorporen una visión plural y técnicamente sustentada.

Mesa Técnica para la Gestión de la Zona Turística

Con el propósito de fortalecer la coordinación operativa entre las distintas dependencias y organismos involucrados en la implementación del Programa, el Ayuntamiento podrá integrar una **Mesa Técnica para la Gestión de la Zona Turística**, como mecanismo permanente de coordinación interinstitucional.

La Mesa Técnica tendrá carácter eminentemente técnico y de coordinación administrativa, sin sustituir las atribuciones de las autoridades competentes ni los procedimientos establecidos por la legislación vigente. Entre otras funciones, podrá contribuir a:

- coordinar la programación de infraestructura estratégica;
- revisar la congruencia territorial de proyectos de especial relevancia;
- promover la coordinación entre dependencias municipales, estatales y federales;
- identificar necesidades de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
- facilitar la ejecución coordinada de la cartera de proyectos;
- promover la vinculación con desarrolladores turísticos y organismos operadores;
- dar seguimiento a los acuerdos derivados de los convenios urbanísticos.

La integración y funcionamiento de la Mesa Técnica se establecerán mediante los acuerdos administrativos que emita el Ayuntamiento.

Participación social y mecanismos de concertación

La implementación del presente Programa deberá sustentarse en mecanismos permanentes de participación social y concertación que permitan mantener un diálogo continuo entre las autoridades, las comunidades, los núcleos agrarios, los propietarios del suelo, los desarrolladores turísticos y los distintos sectores de la sociedad.

La participación social no se limita al proceso de elaboración del Programa, sino que constituye un componente permanente de su implementación, permitiendo identificar





nuevas necesidades, fortalecer la corresponsabilidad y favorecer la construcción de acuerdos para el desarrollo territorial. En este contexto, el Ayuntamiento promoverá mecanismos de concertación orientados a:

- fortalecer la participación de las comunidades en la implementación de los proyectos estratégicos;
- impulsar la coordinación con ejidos y núcleos agrarios para la gestión del suelo;
- promover la participación de las comunidades afromexicanas en las decisiones relacionadas con el desarrollo de la zona turística;
- establecer esquemas de colaboración con desarrolladores turísticos para la ejecución de infraestructura, equipamientos, espacios públicos y acciones de conservación ambiental;
- fomentar la participación de instituciones académicas, colegios de profesionistas y organizaciones de la sociedad civil en procesos de asesoría técnica y construcción de propuestas;
- promover mecanismos de información pública y transparencia que permitan a la población conocer los avances en la implementación del Programa.

Los procesos de concertación deberán privilegiar el diálogo, la búsqueda de consensos y la construcción de soluciones compartidas, procurando que los beneficios derivados del desarrollo turístico contribuyan al fortalecimiento de las comunidades locales y a la conservación del patrimonio ambiental y cultural de la Zona Turística de San Marcos.

Monitoreo y evaluación

La implementación del presente Programa Parcial requiere de un sistema permanente de seguimiento, evaluación y actualización que permita verificar el cumplimiento de sus objetivos, medir el desempeño de los instrumentos de gestión territorial y orientar la toma de decisiones conforme evolucionen las condiciones de la Zona Turística de San Marcos.

El seguimiento del Programa constituye un proceso continuo mediante el cual el Ayuntamiento podrá conocer el comportamiento del territorio, identificar oportunamente desviaciones respecto al modelo de desarrollo propuesto y evaluar la eficacia de las políticas, estrategias, proyectos y disposiciones normativas establecidas en este instrumento.

A diferencia de una evaluación realizada únicamente al término de la vigencia del Programa, el presente Sistema de Seguimiento se concibe como un mecanismo permanente de gestión territorial que permita retroalimentar la implementación del instrumento, fortalecer la coordinación institucional y facilitar la adopción de medidas preventivas o correctivas cuando las condiciones del territorio así lo requieran.

Asimismo, el sistema busca fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas, proporcionando información objetiva sobre el avance en la ejecución de la cartera de proyectos, el comportamiento del desarrollo turístico, la conservación de los ecosistemas, la provisión de infraestructura y equipamientos, así como el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Programa.

El Sistema de Seguimiento, Evaluación y Actualización se integra por los siguientes componentes:

- Sistema de monitoreo territorial.
- Sistema de indicadores.
- Evaluación periódica del Programa.
- Actualización del Programa.

Sistema de monitoreo territorial

El monitoreo territorial constituye el componente operativo del Sistema de Seguimiento y tiene como finalidad generar información continua sobre la evolución física del territorio, el comportamiento del desarrollo turístico y el cumplimiento de las disposiciones previstas en el presente Programa.

Para ello, el Ayuntamiento integrará progresivamente un sistema de información territorial sustentado en cartografía digital, registros administrativos, información catastral, imágenes satelitales, trabajo de campo y demás fuentes oficiales que permitan conocer la evolución del territorio de manera objetiva y periódica. El monitoreo deberá permitir, entre otros aspectos:

- verificar el cumplimiento de la zonificación secundaria;
- dar seguimiento al crecimiento del desarrollo turístico;





- identificar cambios de uso del suelo;
- detectar ocupaciones fuera de las áreas previstas por el Programa;
- verificar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en las autorizaciones;
- supervisar la ejecución de los proyectos estratégicos;
- dar seguimiento a la conservación de los ecosistemas y áreas de preservación;
- evaluar la disponibilidad de infraestructura, equipamientos y espacios públicos.

La información generada mediante el sistema de monitoreo servirá de base para la evaluación periódica del Programa y para la toma de decisiones por parte del Ayuntamiento.

Vinculación de los indicadores con los principios del Programa

El sistema de indicadores del presente Programa fue diseñado para evaluar no sólo el cumplimiento físico de las acciones previstas, sino también el grado de avance en la consolidación de los principios que orientan el modelo territorial propuesto. En consecuencia, cada grupo de indicadores contribuye al seguimiento de objetivos específicos relacionados con la conservación ambiental, el desarrollo turístico ordenado, la consolidación urbana, la gestión del riesgo, la provisión de infraestructura, la gobernanza y el fortalecimiento de la calidad de vida de la población.

Esta estructura permite que el proceso de evaluación trascienda la simple medición de obras o inversiones, incorporando una visión integral sobre los efectos territoriales derivados de la implementación del Programa y facilitando la toma de decisiones para su actualización y mejora continua.

Tabla 56. Vinculación entre los indicadores y los principios del Programa

Eje de seguimiento	Principios del Programa que fortalece
Conservación ambiental	Protección del patrimonio natural, resiliencia territorial, adaptación al cambio climático y sostenibilidad ambiental.
Desarrollo turístico	Desarrollo económico sostenible, aprovechamiento ordenado del territorio, competitividad turística e integración regional.
Consolidación urbana	Derecho a la ciudad, eficiencia territorial, fortalecimiento de localidades y acceso equitativo a infraestructura y servicios.
Infraestructura y equipamientos	Equidad territorial, suficiencia de infraestructura, bienestar social y mejora de la calidad de vida.
Gestión del riesgo	Prevención, reducción de vulnerabilidad, protección de la población y resiliencia territorial.
Gobernanza territorial	Participación ciudadana, coordinación institucional, transparencia y corresponsabilidad en la gestión del territorio.

Sistema de indicadores

Como parte del Sistema de Seguimiento se integrará una matriz de indicadores estratégicos orientada a evaluar el desempeño del Programa y la evolución de las principales variables territoriales, ambientales, urbanas, turísticas e institucionales.

Los indicadores deberán permitir valorar el grado de cumplimiento de los objetivos del Programa, la eficacia de sus instrumentos de gestión y el avance en la ejecución de la cartera de proyectos, proporcionando información objetiva para la mejora continua del instrumento. Su integración privilegiará indicadores:

- pertinentes;
- medibles;
- comparables en el tiempo;
- sustentados en información verificable;
- útiles para la toma de decisiones.

Con el propósito de facilitar su interpretación, los indicadores se organizarán en bloques temáticos vinculados con los principales componentes del Programa, considerando al menos:

- implementación del Programa;
- desarrollo urbano y turístico;
- infraestructura, equipamientos y espacios públicos;
- conservación ambiental y resiliencia;
- gobernanza y participación social;
- ejecución de proyectos estratégicos.

Tabla 57. Matriz de indicadores.

Categoría	Clave	Indicador	Qué mide / método de cálculo	Fuente principal	Periodicidad	Responsable de integración
1. Implementación y gestión territorial	1.1	Porcentaje de autorizaciones congruentes con el Programa	Autorizaciones que cumplen uso, densidad, COS, CAS, CUS, altura, restricciones y condicionantes / total de autorizaciones emitidas $\times 100$.	Expedientes municipales, zonificación y TCUS	Semestral	Área municipal de Desarrollo Urbano
	1.2	Porcentaje de usos condicionados con acreditación integral de condicionantes	Proyectos condicionados que acreditaron todas las claves C1–Cn aplicables / total de usos condicionados autorizados $\times 100$.	Expedientes, dictámenes y autorizaciones	Semestral	Desarrollo Urbano, con áreas sectoriales
	1.3	Porcentaje de proyectos sujetos a estudios técnicos que cuentan con dictamen favorable	Proyectos obligados a presentar estudios de impacto urbano, movilidad, riesgo, paisaje o infraestructura que cuentan con evaluación concluida / total de proyectos sujetos $\times 100$.	Expedientes técnicos	Semestral	Desarrollo Urbano





Categoría	Clave	Indicador	Qué mide / método de cálculo	Fuente principal	Periodicidad	Responsable de integración
	1.4	Porcentaje de proyectos autorizados con seguimiento posterior	Proyectos con inspección o verificación de cumplimiento / total de proyectos autorizados sujetos a seguimiento $\times 100$.	Bitácoras de inspección	Semestral	Desarrollo Urbano e Inspección Municipal
	1.5	Porcentaje de autorizaciones registradas geográficamente	Licencias, dictámenes y proyectos incorporados al Sistema Municipal de Información Territorial / total emitido $\times 100$.	Registros administrativos y SIG	Semestral	Desarrollo Urbano y Catastro
2. Gestión del desarrollo turístico	2.1	Superficie desarrollada mediante Proyecto Maestro Integral	Hectáreas con Proyecto Maestro aprobado y vigente.	Proyectos maestros y SIG	Anual	Desarrollo Urbano
	2.2	Porcentaje de proyectos maestros que cumplen su etapificación	Etapas ejecutadas con infraestructura, equipamiento y espacio público comprometidos / etapas programadas $\times 100$.	Proyectos maestros, convenios e inspecciones	Anual	Desarrollo Urbano y Obras Públicas
	2.3	Reservas Turísticas con actualización de intensidad autorizada	Número y superficie de polígonos RT que obtienen autorización para adoptar una categoría turística distinta de HTI.	Registro municipal de instrumentos	Anual	Desarrollo Urbano
	2.4	Porcentaje de actualizaciones de RT con suficiencia territorial acreditada	Actualizaciones de intensidad con factibilidad de agua, saneamiento, movilidad, riesgo, equipamiento y espacio público / total autorizado $\times 100$.	Certificaciones y dictámenes técnicos	Anual	Desarrollo Urbano
	2.5	Incrementos condicionados de niveles autorizados y verificados	Número de autorizaciones otorgadas y porcentaje que cumple las condiciones establecidas.	Registro de instrumentos e inspecciones	Anual	Desarrollo Urbano
	2.6	Cumplimiento de convenios urbanísticos	Obligaciones ejecutadas o garantizadas / obligaciones vencidas establecidas en convenios $\times 100$.	Convenios, garantías e informes de obra	Semestral	Ayuntamiento, Tesorería y Obras Públicas
	2.7	Inversión privada vinculada con infraestructura y beneficios públicos	Monto anual ejecutado o garantizado por desarrolladores en infraestructura, equipamientos, espacios públicos, accesos a playa y restauración ambiental.	Convenios y reportes financieros	Anual	Tesorería y Desarrollo Urbano
3. Ordenamiento territorial y localidades	3.1	Porcentaje del crecimiento localizado en suelo previsto	Nueva superficie urbanizada dentro de zonas urbanas o urbanizables / nueva superficie urbanizada total $\times 100$.	Imágenes satelitales, SIG y licencias	Anual	Desarrollo Urbano
	3.2	Superficie urbanizada fuera de las áreas previstas	Hectáreas de nueva ocupación en suelo no urbanizable, preservación, conservación o riesgo no mitigable.	Imágenes satelitales e inspección	Anual	Desarrollo Urbano, Ecología y Protección Civil
	3.3	Vacios urbanos ocupados o incorporados a proyectos de consolidación	Número y hectáreas de predios baldíos o subutilizados aprovechados dentro de las localidades.	Catastro, SIG y licencias	Anual	Desarrollo Urbano y Catastro
	3.4	Avance del fortalecimiento de centralidades rurales	Porcentaje de acciones programadas ejecutadas en El Cortés, Llano de la Puerta, Monte Alto, San José de Guatemala y Tecamate Pesquería.	Carta de proyectos e informes sectoriales	Anual	Ayuntamiento
	3.5	Población con acceso a equipamiento básico en las centralidades	Población localizada dentro de las áreas de servicio definidas para salud, educación, cultura, deporte y atención administrativa.	SIG, inventario de equipamiento e INEGI	Bianual	Desarrollo Urbano y dependencias sectoriales

Categoría	Clave	Indicador	Qué mide / método de cálculo	Fuente principal	Periodicidad	Responsable de integración
4. Infraestructura y servicios	4.1	Cobertura efectiva de agua potable	Viviendas con servicio regular y suficiente / viviendas totales por localidad $\times 100$.	Organismo operador, levantamientos e INEGI	Anual	Ayuntamiento y organismo operador
	4.2	Cobertura de drenaje y saneamiento	Viviendas conectadas a sistemas funcionales de recolección y tratamiento / viviendas totales $\times 100$.	Organismo operador e INEGI	Anual	Ayuntamiento y organismo operador
	4.3	Porcentaje de aguas residuales tratadas	Volumen tratado conforme a norma / volumen estimado generado $\times 100$.	Plantas de tratamiento y organismo operador	Semestral	Organismo operador y CAPASEG
	4.4	Porcentaje de agua tratada reutilizada	Volumen de agua tratada destinada a riego, áreas verdes u otros usos no potables / volumen total tratado $\times 100$.	PTAR, humedales artificiales y usuarios	Anual	Organismo operador
	4.5	Localidades con infraestructura hidráulica prioritaria atendida	Obras concluidas / obras prioritarias programadas en tanques, pozos, redes y saneamiento $\times 100$.	Cartera de proyectos y Obras Públicas	Anual	Ayuntamiento
	4.6	Cobertura funcional de alumbrado y conectividad digital	Porcentaje de vialidades, espacios públicos y equipamientos prioritarios con alumbrado e internet funcional.	Servicios Públicos y telecomunicaciones	Anual	Ayuntamiento
5. Movilidad, accesibilidad y litoral	5.1	Accesos públicos a playa habilitados y funcionales	Accesos libres, señalizados y conectados con vía pública / accesos programados $\times 100$.	Inventario municipal, trabajo de campo y SIG	Semestral	Desarrollo Urbano, Turismo y ZOFEMAT
	5.2	Longitud de caminos y accesos prioritarios mejorados	Kilómetros rehabilitados, pavimentados o mantenidos conforme a la cartera.	Obras Públicas y SIG	Anual	Ayuntamiento y autoridades carreteras
	5.3	Cobertura de transporte público regular	Población con acceso peatonal a rutas con horarios y frecuencia definidos / población total $\times 100$.	Registro de rutas, SIG y trabajo de campo	Anual	Ayuntamiento y autoridad de transporte
	5.4	Infraestructura peatonal y ciclista construida o rehabilitada	Metros lineales de banquetas accesibles, andadores, ciclovías y cruces seguros.	Obras Públicas y SIG	Anual	Ayuntamiento
	5.5	Espacios públicos con accesibilidad universal	Espacios públicos y equipamientos que cumplen criterios de accesibilidad / total evaluado $\times 100$.	Inventario e inspecciones	Anual	Desarrollo Urbano y DIF
6. Espacio público y equipamiento	6.1	Población con acceso a espacio público de proximidad	Población ubicada a distancia peatonal de parques, plazas o áreas recreativas / población total $\times 100$.	SIG, inventario e INEGI	Bianual	Desarrollo Urbano y Servicios Públicos
	6.2	Superficie de espacio público creada o rehabilitada	Metros cuadrados acumulados de parques, plazas, corredores y espacios recreativos intervenidos.	Cartera e informes de obra	Anual	Obras Públicas
	6.3	Equipamientos públicos construidos o ampliados	Número de equipamientos de salud, educación, cultura, deporte, abasto y atención comunitaria ejecutados.	Dependencias sectoriales	Anual	Ayuntamiento
	6.4	Proyectos turísticos que acreditan suficiencia de equipamiento público	Proyectos de mediana o gran escala que acreditan cobertura suficiente o aportan soluciones / total autorizado $\times 100$.	Certificaciones, estudios y convenios	Anual	Desarrollo Urbano
7. Conservación ambiental y paisaje	7.1	Superficie de ecosistemas estratégicos conservada	Hectáreas de manglar, humedal, dunas, cuerpos de agua, vegetación terrestre y corredores ribereños que mantienen cobertura y funcionalidad.	SIG, imágenes satelitales y monitoreo ambiental	Anual	Ecología Municipal





Categoría	Clave	Indicador	Qué mide / método de cálculo	Fuente principal	Periodicidad	Responsable de integración
	7.2	Tasa anual de pérdida de cobertura natural	Variación porcentual anual de la cobertura vegetal y ecosistemas prioritarios.	Imágenes satelitales y SIG	Anual	Ecología Municipal
	7.3	Superficie restaurada	Hectáreas acumuladas con restauración de manglares, humedales, dunas, vegetación ribereña o selva.	Programas de restauración e inspección	Anual	Ecología, SEMAREN y actores corresponsables
	7.4	Cumplimiento del CAS y vegetación nativa	Proyectos inspeccionados que cumplen el CAS y destinan al menos 50 % de éste a vegetación nativa / total inspeccionado $\times 100$.	Licencias e inspecciones	Semestral	Desarrollo Urbano y Ecología
	7.5	Infraestructura verde incorporada	Metros cuadrados de jardines de lluvia, pavimentos permeables, biozanjas, humedales artificiales y otras soluciones ejecutadas.	Proyectos públicos y privados	Anual	Obras Públicas y Desarrollo Urbano
	7.6	Proyectos con dictamen o medidas de integración paisajística verificadas	Proyectos sujetos a integración paisajística que cumplen las medidas autorizadas / total evaluado $\times 100$.	Expedientes e inspecciones	Anual	Desarrollo Urbano y Ecología
	7.7	Calidad del agua en cuerpos prioritarios	Número o proporción de sitios de monitoreo que cumplen los parámetros de calidad definidos para su función ambiental.	Monitoreo, CONAGUA y laboratorios	Semestral o anual	Ecología y organismo operador
8. Riesgo y resiliencia	8.1	Proyectos en zonas condicionadas con estudio de riesgo aprobado	Proyectos ubicados en ZPE-RC u otras zonas condicionadas que cuentan con estudio validado / total autorizado $\times 100$.	Protección Civil y expedientes	Semestral	Protección Civil y Desarrollo Urbano
	8.2	Nuevas ocupaciones en riesgo no mitigable	Número y superficie de nuevas ocupaciones detectadas en zonas de riesgo no tolerable. La meta deberá ser cero.	Atlas, imágenes satelitales e inspección	Anual	Protección Civil y Desarrollo Urbano
	8.3	Población beneficiada por acciones de reducción del riesgo	Habitantes cubiertos por drenaje pluvial, restauración hídrica, alertamiento, rutas de evacuación u obras de mitigación.	Carta de proyectos y Protección Civil	Anual	Protección Civil
	8.4	Cobertura del sistema de alerta temprana	Población localizada en zonas expuestas que cuenta con alertamiento, protocolos y rutas identificadas / población expuesta $\times 100$.	Protección Civil	Anual	Protección Civil
	8.5	Infraestructura y equipamientos estratégicos evaluados frente al riesgo	Infraestructura crítica con evaluación actualizada / total de infraestructura crítica identificada $\times 100$.	Atlas y dependencias sectoriales	Anual	Protección Civil
9. Desarrollo económico e integración comunitaria	9.1	Empleo local generado por proyectos turísticos	Personas residentes del municipio contratadas / empleo total generado por desarrollos turísticos $\times 100$.	Reportes de desarrolladores y empleo	Anual	Desarrollo Económico y Turismo
	9.2	Compras y contratación de proveedores locales	Monto o proporción de bienes y servicios adquiridos a proveedores municipales y regionales.	Convenios y reportes empresariales	Anual	Desarrollo Económico
	9.3	Personas capacitadas o certificadas para el sector turístico	Número anual de participantes que concluyen programas de formación o certificación.	Instituciones educativas y laborales	Semestral	Turismo, Trabajo y Educación
	9.4	Proyectos comunitarios y emprendimientos vinculados al turismo	Número de cooperativas, empresas sociales o proyectos comunitarios en operación.	Turismo y Desarrollo Económico	Anual	Ayuntamiento
	9.5	Productores locales vinculados con cadenas turísticas	Productores, pescadores, artesanos y prestadores con	Registro de proveedores	Anual	Desarrollo Económico y Turismo

Categoría	Clave	Indicador	Qué mide / método de cálculo	Fuente principal	Periodicidad	Responsable de integración
			acuerdos comerciales activos.			
10. Cartera de proyectos y gobernanza	10.1	Avance físico de la cartera prioritaria	Proyectos concluidos y en ejecución ponderados por avance / proyectos programados $\times 100$.	Cartera e informes sectoriales	Semestral	Ayuntamiento
	10.2	Proyectos comunitarios atendidos	Proyectos marcados como prioridad comunitaria con acciones de gestión, proyecto ejecutivo, financiamiento o ejecución / total de prioridades comunitarias $\times 100$.	Cartera, talleres e informes	Anual	Ayuntamiento
	10.3	Proyectos con fuente de financiamiento identificada	Proyectos con programa, presupuesto o mecanismo potencial definido / total de proyectos de la cartera $\times 100$.	Cartera, POA y Tesorería	Anual	Ayuntamiento y Tesorería
	10.4	Sesiones del Consejo Municipal vinculadas con el Programa	Número de sesiones en las que se informa, revisa o emiten recomendaciones sobre la implementación.	Actas del Consejo	Anual	Secretaría Técnica del Consejo
	10.5	Sesiones de la Mesa Técnica de la Zona Turística	Número de sesiones celebradas, acuerdos adoptados y porcentaje de acuerdos atendidos.	Actas y minutas	Semestral	Ayuntamiento
	10.6	Información del Programa publicada y actualizada	Componentes disponibles al público —zonificación, normativa, proyectos, indicadores e informes— / componentes programados $\times 100$.	Portal y plataforma territorial	Semestral	Ayuntamiento y Transparencia
	10.7	Publicación del informe anual de seguimiento	Verificación anual de elaboración, presentación al Consejo y publicación del informe.	Informe y actas	Anual	Ayuntamiento

Fuente: Landscape Planning S.C.

Criterios para la integración de la línea base y las metas

La línea base de cada indicador deberá establecerse durante el primer año de implementación del Programa, utilizando la información disponible al momento de su entrada en vigor. Cuando no existan registros suficientes, el Ayuntamiento deberá realizar el inventario, levantamiento o integración administrativa necesaria para generar el valor inicial. Las metas deberán definirse considerando:

- el horizonte de vigencia del Programa;
- la cartera de proyectos;
- la disponibilidad presupuestal;
- la capacidad operativa del municipio;
- los compromisos derivados de convenios urbanísticos;
- las prioridades expresadas por las comunidades;
- la evolución efectiva del desarrollo turístico.

No todos los indicadores requieren una meta incremental. En algunos casos deberán establecerse **metas de cumplimiento absoluto**, entre ellas:

- **cero nuevas ocupaciones** en zonas de riesgo no mitigable;
- **cero autorizaciones incongruentes** con la zonificación;
- **100 % de usos condicionados** con acreditación de las condicionantes aplicables;
- **100 % de accesos públicos a playa programados** libres y funcionales;





- **100 % de grandes desarrollos** con suficiencia territorial acreditada;
- **100 % de proyectos sujetos a Proyecto Maestro** con cumplimiento de su etapificación.

Presentación de resultados

Para facilitar su lectura, los informes anuales podrán utilizar una semaforización:

- **Verde:** cumplimiento igual o superior al 90 % de la meta.
- **Amarillo:** cumplimiento de 60 % a 89 %.
- **Rojo:** cumplimiento inferior al 60 %.
- **Gris:** información no disponible o indicador todavía sin línea base.

La ausencia de información no deberá interpretarse como cumplimiento. Los indicadores sin datos deberán incorporarse a un programa específico de fortalecimiento de registros e información territorial.

Evaluación periódica del Programa

La evaluación constituye el mecanismo mediante el cual se analizará de forma periódica el grado de cumplimiento del Programa, la eficacia de sus instrumentos y la evolución de las condiciones territoriales de la Zona Turística.

Para tal efecto se establecen dos niveles de evaluación:

Evaluación anual, orientada al seguimiento operativo del Programa, la actualización de indicadores, el avance de la cartera de proyectos y la identificación de problemáticas emergentes.

Evaluación trianual, orientada a valorar de manera integral el desempeño del Programa, revisar el cumplimiento de sus objetivos, evaluar el funcionamiento de sus instrumentos de gestión territorial y determinar la necesidad de realizar ajustes a las estrategias, proyectos o disposiciones normativas.

Las evaluaciones deberán considerar, entre otros aspectos:

- cumplimiento de los objetivos del Programa;
- aplicación de la zonificación y parámetros urbanísticos;
- funcionamiento de los instrumentos de gestión;
- avance de la cartera de proyectos;
- suficiencia de infraestructura y equipamientos;
- comportamiento del desarrollo turístico;
- conservación de los ecosistemas;
- desempeño de los indicadores estratégicos.

Los resultados de las evaluaciones deberán hacerse del conocimiento del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual podrá emitir recomendaciones para fortalecer la implementación del Programa.

Actualización del Programa

El presente Programa constituye un instrumento dinámico que deberá adaptarse a las transformaciones territoriales, ambientales, sociales y económicas que experimente la Zona Turística de San Marcos durante su vigencia.

La actualización podrá realizarse conforme a los procedimientos previstos por la legislación aplicable cuando se presenten, entre otros, alguno de los siguientes supuestos:

- modificaciones sustanciales en las condiciones territoriales;
- cambios relevantes en la infraestructura estratégica;
- incorporación de nuevos proyectos regionales;
- actualización del marco jurídico aplicable;
- modificación de instrumentos de planeación de jerarquía superior;
- resultados de las evaluaciones periódicas que justifiquen ajustes.

Las modificaciones deberán sustentarse en estudios técnicos, garantizar la participación social prevista por la legislación y mantener la congruencia con los objetivos generales del presente Programa.

Informes de seguimiento

Con el propósito de fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas, el Ayuntamiento elaborará informes periódicos sobre la implementación del Programa, los cuales integrarán, cuando menos:

- avance de la cartera de proyectos;
- comportamiento de los indicadores;
- aplicación de los instrumentos de gestión;
- autorizaciones relevantes emitidas;
- principales transformaciones territoriales;
- problemáticas detectadas;
- recomendaciones para fortalecer la implementación del Programa.

Los informes constituirán un insumo para la toma de decisiones, la programación de inversiones y la evaluación periódica del Programa, favoreciendo un proceso permanente de mejora continua.





Bibliografía

Instrumentos internacionales

- Naciones Unidas. (1948). Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.
- Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Naciones Unidas. (1992). Convenio sobre la Diversidad Biológica.
- Naciones Unidas. (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.
- Naciones Unidas. (2015). Acuerdo de París.
- Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres. (2015). Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030.
- Naciones Unidas. (2017). Nueva Agenda Urbana.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (2018). Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe (Acuerdo de Escazú).

Marco jurídico federal

- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1917, con reformas vigentes). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1976, con reformas vigentes). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1983, con reformas vigentes). Ley de Planeación.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1988, con reformas vigentes). Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1992, con reformas vigentes). Ley Agraria.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1992, con reformas vigentes). Ley de Aguas Nacionales.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2003, con reformas vigentes). Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2004, con reformas vigentes). Ley General de Desarrollo Social.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2006, con reformas vigentes). Ley de Vivienda.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2009, con reformas vigentes). Ley General de Turismo.
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2012, con reformas vigentes). Ley General de Cambio Climático.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2012, con reformas vigentes). Ley General de Protección Civil.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2018, con reformas vigentes). Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (2022, con reformas vigentes). Ley General de Movilidad y Seguridad Vial.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1972, con reformas vigentes). Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (1982, con reformas vigentes). Ley General de Bienes Nacionales.

Normas y lineamientos técnicos federales

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2022). NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2022). NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2024). NOM-003-SEDATU-2023, Que establece los lineamientos para el fortalecimiento del sistema territorial para resistir, adaptarse y recuperarse ante amenazas de origen natural y del cambio climático.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2023). NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2024). NOM-005-SEDATU-2024, Contenidos generales para los planes o programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2024). NOM-006-SEDATU-2024, Clasificación, caracterización y delimitación de zonas no susceptibles para asentamientos humanos.

Instrumentos federales de planeación

Gobierno de México. (2025). Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2021). Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes. (2023). Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial 2023-2042.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2025). Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, e Instituto Nacional del Suelo Sustentable. (2020). Política Nacional de Suelo.

Marco jurídico del estado de Guerrero

Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (1917, con reformas vigentes). Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero.





- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (1990, con reformas vigentes). Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2004, con reformas vigentes). Ley Número 102 para el Desarrollo Social del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2004, con reformas vigentes). Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2008, con reformas vigentes). Ley Número 593 para el Aprovechamiento y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2008, con reformas vigentes). Ley Número 994 de Planeación del Estado Libre y Soberano de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2010, con reformas vigentes). Ley Número 488 de Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2014, con reformas vigentes). Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2015, con reformas vigentes). Ley Número 845 de Cambio Climático del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2018, con reformas vigentes). Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2019, con reformas vigentes). Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (2022, con reformas vigentes). Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (con reformas vigentes). Ley Número 861 de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero.
- Congreso del Estado Libre y Soberano de Guerrero. (con reformas vigentes). Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero.

Instrumentos estatales y regionales de planeación

- Gobierno del Estado de Guerrero. (2022). Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero. (2022). Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda 2022-2027.
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero. (2024). Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero. (2023). Términos de referencia para la elaboración o actualización de planes o programas municipales de desarrollo urbano en el estado de Guerrero.
- Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero. (s. f.). Plan Regional de Desarrollo Urbano de Municipios Costeros de la Costa Chica [documento en proceso de dictaminación].

Instrumentos municipales y antecedentes de San Marcos

- H. Ayuntamiento de San Marcos. (2009). Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico y Territorial de San Marcos, Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, 27 de enero de 2009.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (2009). Plan de Desarrollo Urbano de la Cabecera Municipal de San Marcos, Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, 3 de febrero de 2009.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (2021). Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (2024). Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, 9 de julio de 2024.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (2024). Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (2024). Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (2024). Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos, Guerrero. Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, 2 de agosto de 2024.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (s. f.). Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de San Marcos.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (s. f.). Reglamento de Urbanismo del Municipio de San Marcos.
- H. Ayuntamiento de San Marcos. (s. f.). Reglamento Municipal de Actividades y Servicios Turísticos de San Marcos.
- CEURA. (2026). Modificación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero: Memoria descriptiva final.
- Landscape Planning, S. C. (2026). Memoria de los talleres de diagnóstico y participación comunitaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero [documento de trabajo].
- Landscape Planning, S. C. (2026). Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística de San Marcos, Guerrero [anexo normativo].

Fuentes estadísticas, cartográficas y administrativas

- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (1991). XI Censo General de Población y Vivienda 1990.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2001). XII Censo General de Población y Vivienda 2000.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2011). Censo de Población y Vivienda 2010: Principales resultados por localidad (ITER).
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2021). Censo de Población y Vivienda 2020: Principales resultados por localidad (ITER).





Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2021). Censo de Población y Vivienda 2020: Características de las localidades y del entorno urbano.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2026). Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas [base de datos consultada para el diagnóstico económico].

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (s. f.). Marco Geoestadístico [conjunto de datos geográficos].

Registro Agrario Nacional. (s. f.). Padrón e Historial de Núcleos Agrarios y cartografía de propiedad social.

Fuentes ambientales, climáticas y de riesgo

Comisión Nacional del Agua. (s. f.). Información climatológica, hidrológica y de cuerpos de agua correspondiente al municipio de San Marcos, Guerrero.

National Oceanic and Atmospheric Administration. (2024). Información histórica y trayectoria de ciclones tropicales del Pacífico nororiental.

Servicio Sismológico Nacional. (2026). Reportes y catálogo de sismos para la región de San Marcos y la Costa Chica de Guerrero.

Centro Nacional de Prevención de Desastres. (s. f.). Información técnica para la identificación y gestión de peligros y riesgos.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (s. f.). Información ambiental y normativa aplicable a ecosistemas costeros, humedales, manglares y Zona Federal Marítimo Terrestre.