



PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA  
**ZONA CENTRO  
DE CULIACÁN**



**IMPLAN**

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DE CULIACÁN

## 1. INTRODUCCIÓN

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán (en lo sucesivo, el Programa) es el instrumento de planeación que se deriva del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, que en su zonificación secundaria establece el polígono del presente Programa.

El Programa, es la actualización del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, aprobado en el año 2010, su modificación responde a la necesidad de alinearse a lo establecido en el Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. En el proceso de actualización del Programa, se consideraron los preceptos definidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, el cual en la generación de sus políticas, objetivos, metas, estrategias e instrumentación considero lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como los conceptos contenidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, en particular el Objetivo 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Conforme a lo anterior, el Programa se alinea al Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; considera lo determinado en los instrumentos superiores de planeación urbana, de los cuales retoma los elementos que deben ser considerados para su implementación en el polígono de actuación del presente Programa. Este instrumento de planeación tiene como principal finalidad, impulsar el desarrollo urbano de este sector mediante la implementación de acciones integrales que mejoren las condiciones del territorio, garanticen la protección y permanencia del patrimonio edificado y aprovechen el potencial económico que ofrece la Zona Centro de Culiacán.

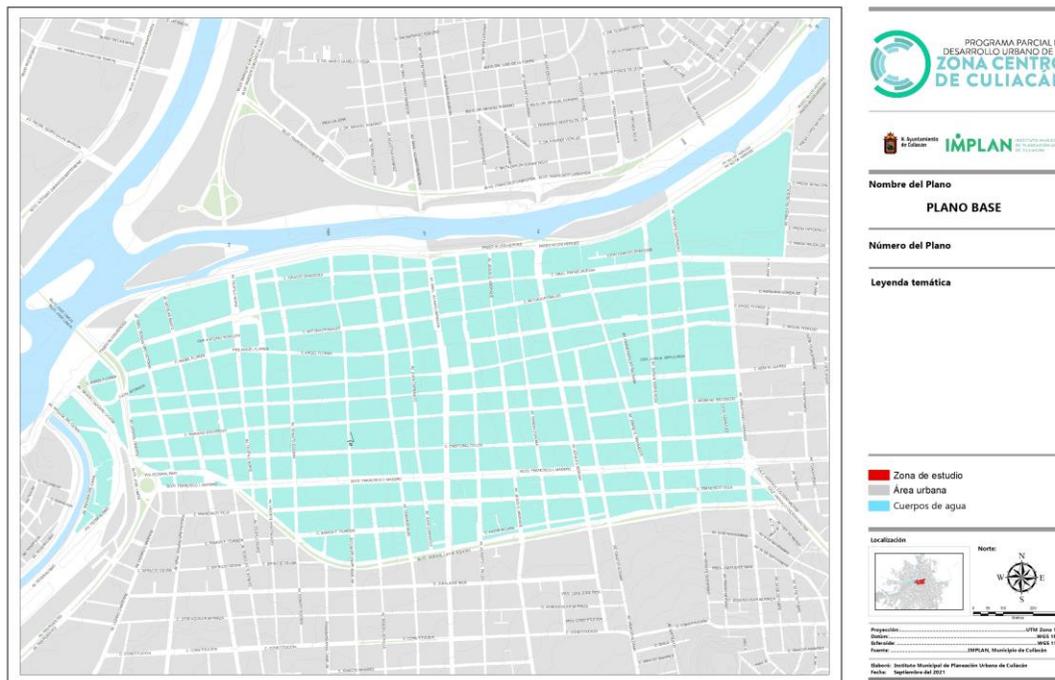
En su contenido el Programa, plantea acciones destinadas a combatir la problemática de la zona centro de Culiacán y sus necesidades identificadas en la etapa de diagnóstico, el cual incluyó un proceso de socialización que permitió conocer la visión de la ciudadanía respecto a lo que se desea para la zona centro de Culiacán. El Programa propone instrumentos innovadores que permitirán el aprovechamiento óptimo del territorio, a fin de crear una zona centro sustentable, eficiente, ordenada e innovadora.

---

## 2. RELACIÓN FUNCIONAL DE LA ZONA CENTRO CON LA CIUDAD Y EL MUNICIPIO

El polígono de actuación del Programa, se ubica en la parte central de la ciudad, cuenta con una superficie de 2.49 km<sup>2</sup>, colinda al oriente con las colonias Las Quintas y Las Vegas; al sur, con las colonias Benito Juárez, Miguel Alemán y Almada; al poniente con el canal principal oriental y al norte con Parque Las Riberas, Parque Acuático Tres Ríos y el río Tamazula.

Imagen 1. Plano Base



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

Este sector cuenta con una población de 5,013<sup>1</sup> habitantes, de los cuales el 52% son del sexo femenino y 46% masculino, presentando una tendencia muy similar a la que ocurre en el resto de la ciudad de Culiacán.

En el polígono se distribuyen 2,544 viviendas, considerando la población total, tenemos una ocupación promedio de 2 hab/viv. y una densidad bruta<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2020.

<sup>2</sup> Densidad Bruta; mide la población o las unidades de vivienda en toda la zona urbana, incluyendo usos no residenciales, como carreteras, parques y aeropuertos. Fuente: Planeamiento Urbano para Autoridades Locales, ONU-HABITAT, 2014.

de 20 hab/ha, la cual es de las más bajas del territorio, considerando que la ciudad cuenta con una densidad bruta promedio de 50 hab/ha<sup>3</sup>.

El polígono de actuación del Programa, presenta un índice y grado de marginación muy bajo, confiriéndole a la zona centro un potencial que debe ser aprovechado en beneficio de sus habitantes y de toda la ciudad.

La atracción que genera el polígono de actuación con respecto al resto de la ciudad y sindicaturas, obedece principalmente a los aspectos socioeconómicos, administrativos y turísticos que alberga la zona centro de Culiacán, el cual concentran una variedad de actividades del sector terciario, en específico comercios al por menor y al por mayor, y servicios relacionados con finanzas, administración pública, servicios públicos, turismo, comunicaciones, cultura, educación, salud, hotelería, espectáculos; que agrupadas representan 5,015<sup>4</sup> actividades que le dan un carácter especial a la zona centro, identificándolo como uno de los puntos más importantes por la concentración de fuentes de empleo, en el que se genera un estimado de 21,715<sup>5</sup> empleos para la ciudad.

La cobertura del transporte público, ofrece la oportunidad para que desde varios puntos de la ciudad se pueda acceder a las actividades que brinda la zona centro; debido a los enlaces existentes entre las rutas de transporte público que circulan por este sector y la central camionera, es posible que la población de las sindicaturas pueda acudir a la zona centro de Culiacán.

El polígono de actuación del Programa, cuenta con una conectividad y movilidad factible para el desarrollo de la logística para el acceso y distribución de productos; sus principales vías de comunicación son las avenidas Álvaro Obregón, Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Federalismo, Teófilo Noris; los bulevares Francisco I. Madero, Gabriel Leyva Solano - paso inferior vehicular (PIV) Federalismo, Paseo Niños Héroe, José Limón y Heroico Colegio Militar; la conexión de estas vialidades con la estructura vial de la ciudad y la integración de esta última con los ejes principales de movilidad de la región (carreteras estatales libres y federales de cuota), generan el marco ideal para el desarrollo de una eficiente logística, que beneficia a la ciudad, así como a las Sindicaturas del

---

<sup>3</sup> Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, 2021.

<sup>4</sup> Fuente: Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE), 2022.

<sup>5</sup> Fuente: Elaboración propia, en fase a estimaciones a partir de datos del DENUE, 2022.

municipio, principalmente las más cercanas al centro de población de Culiacán.

Conforme a lo anterior, el mantenimiento y modernización de los elementos que conforman la estructura vial es clave para mantener el adecuado funcionamiento de la zona centro, la ciudad y el municipio.

El polígono del Programa, se ubica contiguo a uno de los puntos más emblemáticos del municipio y la ciudad, conocido como Parque Las Riberas, que en conjunto con el Parque Acuático Tres Ríos, colindan al norte en 2.94 kilómetros de longitud; en estos espacios, además de ofrecerse la oportunidad para el desarrollo de actividades recreativas y deportivas, se cuenta con especies de flora y fauna que le confieren el título a Parque Las Riberas, como el parque urbano más importante de la ciudad por su gran valor medio ambiental. Parque Las Riberas, representa un marco ideal para la generación de una imagen urbana de calidad en la zona centro, su valor paisajístico brinda la oportunidad de conjugar armoniosamente el desarrollo urbano de la ciudad con el medio ambiente.

Es importante considerar la importancia de los aspectos ambientales y como se desarrollan estos en el territorio, de manera que en la zona centro, al igual que en la ciudad y el municipio, se cuenta con factores de vulnerabilidad ante factores que generan el cambio climático. Conforme a lo anterior, en la zona centro se presenta un nivel medio de vulnerabilidad al cambio climático<sup>6</sup>. Se espera que para los próximos 25 años se dé un incremento de la temperatura entre 5 a 7 °C, por lo que habrá que poner atención a las acciones de adaptación y mitigación que se deben desarrollar en la ciudad<sup>7</sup>, de la cual forma parte el polígono de actuación de la zona centro.

### **3. BASES JURÍDICAS**

El Centro Histórico es representativo de una identidad histórica y cultural de un pueblo; así, su traza urbana, sus espacios abiertos y su edificación que en conjunto con el tejido social, conforman estructuras ambientales y un patrimonio cultural de riqueza invaluable. Este patrimonio constituye

---

<sup>6</sup> Fuente: Nivel de vulnerabilidad al cambio climático en los municipios mexicanos, Instituto Nacional de Cambio Climático (INECC), 2019.

<sup>7</sup> Fuente: Plan de Acción Climática Municipal de Culiacán 2022.

---

además un recurso material, fundamental para el desarrollo económico de la ciudad. En las zonas centrales de la ciudad, se concentran las actividades comerciales y de servicios, político-administrativas, educativas, recreativas y culturales más importantes, lo que genera un constante estímulo al incremento del costo del suelo y a la especulación inmobiliaria.

Los edificios de alto valor se encuentran deteriorados, abandonados o han sido modificados de manera inapropiada lo que nos lleva a la pérdida de un valioso patrimonio histórico. La preservación y atención a los Centros Históricos es un gran reto, ya que son espacios vivos, son el corazón de una ciudad y debe existir una regulación de actividades, para seguir alimentando la vigencia de la ciudad.

Por el rol de importancia que implica para el Municipio el Centro Histórico, debe estar sujeto a un permanente proceso de regeneración urbana y desarrollo integral estructurado, es por eso por lo que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, busca crear una política de conservación y apropiación por parte de todos los habitantes de la ciudad de Culiacán.

Las bases jurídicas que sustentan la elaboración del presente Programa, se determinan mediante la congruencia que debe existir con la Legislación y los Instrumentos de planificación a nivel Internacional, Nacional, Estatal y Municipal, que se menciona a continuación.

### 3.1. Ámbito Internacional

Las disposiciones establecidas que buscan del adecuado manejo, mejoramiento, control y resguardo de los elementos de valor cultural y arquitectónico, los encontramos definidos en Convenciones, Cartas y Recomendaciones, de los cuales se reconoce su importancia para la definición de acciones a realizar en la zona centro; para más detalle ver el anexo I.

### 3.2. Ámbito Federal

#### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La actualización del presente Programa pretende promover un desarrollo territorial integrando los asentamientos humanos, la conservación

ambiental, el fomento del crecimiento económico equitativo y los derechos humanos, teniendo sus bases jurídicas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, garantizando en su artículo 1o. el goce de los derechos humanos que la misma reconoce a todos los ciudadanos mexicanos o a quienes no siendo mexicanos se encuentren en territorio nacional; y establece además que es obligación de las autoridades mexicanas federales, estatales y municipales en el ámbito de su competencia promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Carta Magna, atendiendo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, por tanto será el Estado el encargado de prevenir, investigar, sancionar y reparar cualquier violación a los derechos humanos.

El párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que la Nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las particularidades que establezca el interés público, regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales aptos para apropiación, con el objetivo de distribuir equitativamente la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, establecer las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y que se constituyan adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

La autoridad facultada para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, así como, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico es el Congreso de la Unión, esto según lo establecido en las fracciones XXIX-C y XXIX-G del artículo 73 constitucional, esa concurrencia otorgada por los preceptos antes señalados y lo dispuesto por la fracción V del artículo 115 constitucional, facultan al Municipio para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la

---

creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquéllos afecten su ámbito territorial; y celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En concordancia con las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, es importante tomar en consideración que el Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, también estipula que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

#### Ley de Planeación

En términos generales establece los criterios, mecanismos, principios y demás disposiciones a las que se sujetará el Plan Nacional de Desarrollo del país. Dicha planeación debe ser racional y sistemática, buscando transformar el país mediante la regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano. En su Artículo 2º instituye que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el desempeño eficaz de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Tiene como objeto establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación

---

de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos; definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana, en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

En su numeral 2, asienta que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. Asimismo, el numeral 4 establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial deben conducirse en apego a los principios de política pública: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental, y accesibilidad universal y movilidad.

Los municipios tienen entre sus facultades y atribuciones el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento. Así también, regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios,

---

así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio. También, el de formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven. Reconoce que los municipios tienen, entre otras, la atribución para formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local, esto según lo dispuesto en su artículo 11. Concerniente al tema se encuentran los numerales 3, 4, 5, 6, 8, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 92, 93, 101, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 118 de dicha norma jurídica.

#### Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Su objetivo es la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, propiciando el desarrollo sustentable y establecer las bases para garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar; la preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente; la preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas; el aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales; la prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; entre otras.

#### Ley General de Movilidad y Seguridad Vial

Tiene por objeto establecer las bases y principios para garantizar el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Esta ley tiene por objetivos el sentar las bases para la política de movilidad y seguridad vial, bajo un enfoque sistémico y de sistemas seguros, a través del Sistema Nacional de Movilidad y Seguridad Vial y la información proporcionada por el Sistema de Información Territorial y Urbano para

---

priorizar el desplazamiento de las personas, particularmente de los grupos en situación de vulnerabilidad, así como bienes y mercancías, con base en la jerarquía de la movilidad señalada en dicha norma jurídica, que disminuya los impactos negativos sociales, de desigualdad, económicos, a la salud, y al medio ambiente, con el fin de reducir muertes y lesiones graves ocasionadas por siniestros viales, para lo cual se debe preservar el orden y seguridad vial, el definir mecanismos de coordinación de las autoridades de los tres órdenes de gobierno y la sociedad en materia de movilidad y seguridad vial, establecer la concurrencia entre la federación, las entidades federativas, los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de movilidad y seguridad vial, así como los mecanismos para su debida coordinación, de conformidad con lo establecido en el artículo 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Establecer las bases para la coordinación entre integrantes del Sistema Nacional de Movilidad y Seguridad Vial a través de los planes de desarrollo, la política de movilidad y de seguridad vial con un enfoque integral a la política de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que sea transversal con las políticas sectoriales aplicables, determinar mecanismos y acciones que promuevan y fomenten la sensibilización, la formación y la cultura de la movilidad y seguridad vial, que permitan el ejercicio pleno de este derecho, vincular la política de movilidad y seguridad vial, con un enfoque integral de la política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de manera transversal con las políticas sectoriales aplicables, definir la jerarquía de la movilidad y los principios rectores a que deben sujetarse las autoridades competentes, en la implementación de esta Ley, en la expedición de disposiciones reglamentarias y en la formulación y aplicación de políticas, programas y acciones en la materia, establecer las bases para priorizar los modos de transporte de personas, bienes y mercancías, con menor costo ambiental y social, la movilidad no motorizada, vehículos no contaminantes y la intermodalidad, establecer los mecanismos y acciones para la gestión de factores de riesgo que permitan reducir las muertes y lesiones graves ocasionadas por siniestros viales, así como salvaguardar la vida e integridad física de las personas usuarias del sistema de movilidad, bajo un enfoque de sistemas seguros, y el promover la toma de decisiones con base en evidencia científica y territorial en materia de movilidad y seguridad vial.

---

Relativo al tema se encuentra lo establecido en los artículos 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 43, 55, 56, 58, 60, 62, 63, 64 y 65 de dicha norma jurídica.

### Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

El marco general brinda seguridad jurídica al patrimonio arqueológico, artístico e histórico en México se divide en tres niveles de competencia: Federal, Estatal y Municipal. Particularmente la legislación que regula de manera directa el patrimonio arqueológico, artístico e histórico es la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, expedida en 1972, donde establece las atribuciones correspondientes en este ámbito al INAH e INBA, lo anterior esgrimido por los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 5 Bis, 5 Ter, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 28 Bis, 28 Ter, 29, 30, 33, 34 bis, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

En el ámbito federal encontramos otras leyes concernientes al tema, la Ley General de Bienes Nacionales artículos 2, 4, 6 fracciones II, VIII y XV, 7 fracción XII, 30, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 58, Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público artículo 9 fracción VI, 16, 17 fracción I, 20 y 29 fracción XI, asimismo el Reglamento de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público artículo 8 fracciones III, 20, 21, 22, 23, 24 y 26.

Otras disposiciones nacionales, de carácter Federal, que establecen las normas dirigidas a proteger, conservar y rehabilitar dicho patrimonio cultural son fundamentalmente las siguientes:

- Ley General de Bienes Nacionales;
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- Reglamento de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- Reglamento del Consejo de Arqueología del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- Ley Federal de Procedimiento Administrativo;
- Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público y su Reglamento;

- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente;
- Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas;
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;
- Ley General de Cultura y Derechos Culturales;
- Decreto de Promulgación del Convenio para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural adoptado en París el 23 de noviembre de 1972, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de marzo de 1984.
- Lineamientos mínimos a ser considerados por los municipios para autorizar la colocación de anuncios, toldos y/o antenas en monumentos históricos, inmuebles colindantes con éstos y zonas de monumentos históricos;
- Lineamientos institucionales generales en materia de conservación del patrimonio cultural.

### 3.2. Ámbito Estatal

#### Constitución Política del Estado de Sinaloa

Al municipio le corresponde determinar la planeación y el control de la zonificación y del desarrollo urbano municipal desde una perspectiva territorial con visión regional, enfocando las políticas a las necesidades de desarrollo y a las vocaciones socio-espaciales del territorio municipal, sujetándose a una política de ordenamiento territorial. El desarrollo municipal establecerá políticas públicas hacia el territorio con perspectiva regional urbana, integrando el ordenamiento a través de políticas de desarrollo económico y social, de creación de infraestructura y de sustentabilidad ambiental, para así poder alcanzar un desarrollo armónico, equitativo y amable con el medio ambiente, con base en las facultades otorgadas por los numerales 125 fracción V, 126 y 154 fracción I de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, los artículos 10, 11, 12, 27, 29, 29, 29 Bis fracción IV y 30 fracción IV de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y las demás que el Congreso del Estado determine, según las condiciones territoriales y socioeconómicas.

#### Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa

El objeto de esta Ley es reglamentar la planeación, administración, fomento y control del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, estableciendo

---

para esos efectos las normas y principios, disposiciones e instrumentos para la planeación y la regulación de los centros de población, ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y del desarrollo urbano vinculados a las normas regulatorias de equilibrio ecológico y protección del medio ambiente. En su numeral 12 establece que les corresponde a los municipios de conformidad con el numeral 115 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos la facultad de formular, aprobar y administrar el programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia y vinculación con otros niveles de planeación, promover y participar en los programas y acciones dirigidos a la protección y acrecentamiento del patrimonio cultural edificado y del equilibrio ecológico de los centros de población, entre otras.

Concerniente al tema se encuentra lo establecido en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 36, 38, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 54, 55, 57, 61, 62, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 154, 155, 157, 158, 159, 165, 178, 262, 263, 264, 264, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 276, 283, 284, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 298, 299, 300, 301, 303, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 309 y 310.

Ley de obras públicas y servicios relacionados con las mismas del Estado de Sinaloa

La presente ley tiene por objeto la aplicación del artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 155 de la Constitución Política del Estado de Sinaloa en materia de planeación, programación, cálculo, diseño, presupuesto, contratación, adjudicación, gasto, ejecución, supervisión, conservación, mantenimiento, demolición y control de contrataciones de obras públicas, así como de los servicios relacionados con las mismas, que realicen los poderes del estado, los ayuntamientos, los organismos constitucionalmente autónomos y demás dependencias, organismos, entidades e instituciones facultadas por la misma ley.

Concerniente al tema se encuentra lo establecido en los artículos 5, 6, 8, 26 y demás relativos de dicha norma jurídica.

---

### Ley de Movilidad Sustentable del Estado de Sinaloa

La Ley de Movilidad en su numeral primero tiene por objeto establecer las bases, programas y lineamientos generales para planear, regular, supervisar y fomentar la movilidad sustentable de las personas; gestionar el desarrollo del transporte público de personas y bienes que atiendan fundamentalmente el servicio de transporte público de pasajeros y cosas acorde a las necesidades actuales y futuras de desplazamiento; y establecer las facultades de las autoridades, asimismo, establecer las bases para la ordenación y regulación del tránsito de peatones, pasajeros y conductores de vehículos no motorizados y motorizados que hagan uso de las vías públicas.

Concerniente al tema se esgrimen los numerales 2, 3, 4, 5, 8, 9, 18, 41, 43, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 89 y 90.

### Ley de Catastro del Estado de Sinaloa

La Ley Catastral establece las bases y procedimientos para regular la catastración de los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Sinaloa, teniendo como fin el inventario, deslinde, registro y valuación detallada de los bienes inmuebles localizados en el Estado, además, tiene por objeto la elaboración de registros y padrones relativos a la identificación, registro, cambios y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado; asimismo obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y las construcciones hechas sobre él, para lo cual se realiza siguientes las acciones: integrar, organizar y actualizar los registros que se lleven a cabo sobre los bienes inmuebles en el Estado; en la forma, términos y procedimientos señalados por esta ley y sus reglamentos y encargarse de las obligaciones que en materia de Catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, los servidores públicos, notarios y demás fedatarios, ordenar la práctica de avalúos sobre los bienes inmuebles que servirán para determinar la base sobre la cual se fijará el monto del impuesto predial y del que tenga por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria, determinar, actualizar y notificar a sus propietarios o poseedores el valor catastral de los inmuebles ubicados en el Estado, coordinar y administrar el manejo de los sistemas de información sobre los bienes inmuebles, actualizar los padrones catastrales, dirigir el diseño,

elaboración e implantación del sistema cartográfico en el Estado, Controlar y registrar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes que realicen actos jurídicos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria, lo anterior de conformidad con los numerales 1,2 y 3.

#### Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa

Esta Ley establece las bases y reglamentación sanitaria para la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y tiramiento de aguas residuales, en el Estado de Sinaloa, asimismo, declara de utilidad pública la planeación, construcción, ampliación, rehabilitación, mantenimiento y administración de las obras y servicios necesarios para la operación de los sistemas y prestación sanitaria de agua potable, alcantarillado y saneamiento en los centros poblados y asentamientos humanos de los municipios del Estado de Sinaloa en su artículo 2 fracción I.

Además, en su numeral 5 estipula que los Ayuntamientos establecerán las políticas, lineamientos y especificaciones conforme a las cuales deberá efectuarse la construcción, ampliación, rehabilitación, administración, operación, conservación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento de los centros poblados y asentamientos humanos correspondientes.

#### Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Sinaloa

Esta Ley regula el derecho de todo ser humano a gozar de un medio ambiente saludable y tiene como objetivos principales la preservación, la restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el desarrollo sustentable, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 Bis B, fracción III, de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda deben ser orientadas a la preservación de los ecosistemas y del medio ambiente. La ley en mención establece los lineamientos a seguir para que dicha protección se cumpla, lo anterior en relación a los artículos 1, 2, 3, 5, 6, 8 fracción VI, 11, 12, 35, fracción II, VII y XIII, 37, 45, 50, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 70, 76, 77, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 95, 103, 119, 138, 153 fracción I, 178, 192 tracción I, 199, 205, 209, 213, 223 y 233.

#### Ley Estatal de Cambio Climático del Estado de Sinaloa.

---

La Ley Estatal de Cambio Climático del Estado de Sinaloa, tiene por objeto entre otros el garantizar el derecho a un ambiente sano para el desarrollo y bienestar, establecer la concurrencia en el ámbito de sus competencias, atribuciones y facultades del Estado y sus municipios a fin de que se apliquen de manera coordinada y concertada en todas las etapas de planeación de las políticas públicas para la adaptación y mitigación ante los efectos adversos del cambio climático conforme a la Ley General del Cambio Climático.

Le Corresponde a los Ayuntamientos el formular y conducir la política municipal en materia de cambio climático en concordancia con la política nacional y estatal, formular e instrumentar acciones para enfrentar al cambio climático, así como vigilar y evaluar su cumplimiento; asimismo, de conformidad con el numeral 10 de la presente Ley, los ayuntamientos deberán formular y conducir una política municipal en materia de cambio climático y observar y aplicar las acciones de mitigación y adaptación, así como, elaborar programas municipales exclusivos en materia climática.

#### Ley de Gobierno Municipal de Estado de Sinaloa

Esta ley es reglamentaria del Título Quinto de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, tiene por objeto establecer las bases generales para el gobierno y la administración pública municipal, otorgando las siguientes obligaciones y facultades a los municipios en materia de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas: fijar la política y sistemas técnicos a que debe sujetarse la planeación urbanística municipal; formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de sus zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación 12 de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana. Para estos efectos, se sujetarán a las Leyes Federales y Estatales de la materia y expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas necesarias, de acuerdo a los fines señalados por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; intervenir en la formulación y aplicación de programas de

---

transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales; V. Promover la contribución de los habitantes a la construcción, conservación y reparación de las obras materiales del Municipio; proyectar y ejecutar obras de infraestructura para el desarrollo de los centros poblados; promover programas en favor de la construcción de viviendas de interés social, destinadas a familias de escasos recursos económicos; VIII. Autorizar las especificaciones del caso en todas las obras de urbanización y construcciones en general; promover la construcción de caminos para incorporar a la economía estatal y municipal las zonas aisladas; cuidar de la pavimentación y embanquetado, así como de la compostura, nivelación y alineación de calles; combatir la tala de árboles en parques, jardines y predios municipales, coadyuvando con las autoridades competentes para evitar la tala ilegal en bosques y montes; dividir en secciones, sectores y manzanas los centros poblados del Municipio, dando a las calles y fincas su nomenclatura y numeración; promover la elaboración de proyectos sobre sistemas de drenaje pluvial con la finalidad de mejorar su funcionamiento, proveer al establecimiento y conservación del alumbrado público; celebrar convenios con el Ejecutivo del Estado y con los organismos públicos paraestatales para asumir la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos que competan a éstos, cuando el desarrollo económico y social lo hagan necesario ; proyectar y ejecutar las obras necesarias para la prestación de servicios públicos, y supervisar las construidas para cubrir los servicios públicos concesionados y prevenir y combatir la contaminación ambiental, dando participación a la sociedad mediante la creación de consejos ciudadanos especializados en la materia, lo anterior de conformidad con los numerales 1 y 27 de esta norma.

También, en su artículo 67 Bis B, faculta al municipio a tener un cronista municipal quien tendrá la atribución de opinar sobre la preservación, restauración y modificación de monumentos históricos, edificios, jardines, calles o plazas, con objeto de que conserven su valor histórico o cultural, asimismo, el cronista municipal elaborará el inventario de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos que se encuentren en el territorio del municipio.

### 3.3. Ámbito Municipal

---

## Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán

Tiene por objeto la regulación y el control de cualquier tipo de construcción y yacimientos pétreos para la obtención de materiales para la construcción, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género de edificio que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o permanente con construcciones y anuncios en todas sus modalidades, la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos; además de las limitaciones y modalidades que se impongan a los usos, destinos y reservas de suelo o de las edificaciones de propiedad pública o privada en los planes y programas de desarrollo urbano.

Relativo al tema se encuentran los numerales 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 46, 47, 49, 50, 282, 283, 310, 332, 346, 347, 348, 349, 350 y 351.

## Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Culiacán.

El Reglamento es de orden público, interés general y de observancia obligatoria para todos los servidores públicos de la Administración Pública Municipal de Culiacán y tiene por objeto organizar y regular el funcionamiento y distribución de competencias de las dependencias que integran la administración centralizada, así como establecer las facultades y obligaciones de sus titulares, entre los cuales, se encuentra el departamento del Centro Histórico, encargado de gestionar las acciones necesarias ante las instancias competentes de los tres órdenes de gobierno para proteger, enriquecer, conservar, rehabilitar e intervenir con criterios de sustentabilidad del Centro Histórico; identificar y promover para su registro y clasificación los bienes de propiedad pública o privada ubicados en el Centro Histórico, así como proponer medidas que garanticen su conservación y puesta en valor; realizar las gestiones necesarias ante las instancias competentes, federales y estatales, para que se emitan las declaratorias de patrimonio cultural correspondientes, cuando un bien, tangible o intangible, por sus antecedentes históricos, antigüedad de construcción o valores, así lo amerite; vigilar en coordinación con las instancias responsables correspondientes, las intervenciones que se realicen

en el Centro Histórico; promover la elaboración de estudios de investigación de carácter técnico científico, en historia y patrimonio cultural orientados a la salvaguarda, protección, conservación y promoción del Centro Histórico; y todo tipo de acciones para difundir la riqueza histórica, arquitectónica y cultural que representa el Centro Histórico; proponer a las instancias correspondientes los planes, programas, proyectos, obras, actividades y acciones necesarias que contribuyan a incrementar el valor de los bienes del Centro Histórico; promover la generación de un banco de proyectos congruente con las políticas públicas para el Centro Histórico, con viabilidad administrativa, técnica y económica, que sean sujetos a financiamiento público o privado; coordinarse y promover ante las instancias competentes de los tres órdenes de gobierno, la realización de todo tipo de actividades artísticas, culturales y cívicas dentro del Centro Histórico; X. Difundir y promover las acciones que se emprendan en el Centro Histórico, así como sus resultados, alcances y beneficios; emitir recomendaciones a las autoridades y particulares sobre el uso de espacios públicos considerados patrimonio cultural, así como del cumplimiento de las disposiciones vinculadas al Centro Histórico, y demás normatividad aplicable; vigilar el adecuado funcionamiento de los servicios públicos, infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano del Centro Histórico, a fin de hacer del conocimiento de las autoridades competentes el estado que guardan, para su atención oportuna; proponer medidas para incentivar y asesorar a los propietarios y poseedores de inmuebles que se ubiquen dentro del Centro Histórico, a fin de que, tratándose de intervenciones arquitectónicas, las fachadas e interior de dichos inmuebles guarden armonía con su entorno; fomentar la cooperación y el intercambio de prácticas referenciales respecto a la promoción y conservación del Patrimonio Cultural con organismos e instancias nacionales e internacionales, entre otros; establecer relaciones de trabajo con las autoridades del sistema educativo, para proponer a éstas el diseño e instrumentación de programas y acciones que fomenten el aprecio, el respeto y la apropiación del valor universal que representa el Centro Histórico; instrumentar acciones encaminadas a la ocupación de la vivienda, promoción de servicios y comercio en el Centro Histórico; coadyuvar con las instancias correspondientes en actividades encaminadas a fomentar la inversión pública y privada en infraestructura y equipamiento, como detonantes para el desarrollo turístico y económico del

---

Centro Histórico; alentar la participación ciudadana para propiciar el conocimiento, revalorización, fortalecimiento y promoción del Centro Histórico, mediante el fomento de programas interinstitucionales y ciudadanos; realizar conforme a las posibilidades presupuestales del Municipio, concursos y certámenes tendientes a la conservación, preservación y promoción del Centro Histórico, así como otorgar reconocimientos a personas físicas y morales que se hayan destacado en dichas actividades; hacer del conocimiento de las autoridades competentes las infracciones a la legislación y normatividad aplicables al Centro Histórico y Zonas Patrimoniales, a efecto de que se impongan las sanciones correspondientes; y, las demás que establezcan las leyes y reglamentos, o las que le confiera el Presidente Municipal, el Secretario de Desarrollo Urbano Sustentable.

Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente para el Municipio de Culiacán, Sinaloa.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer normas para la conservación, protección, restauración, regeneración y preservación del medio ambiente, así como para el control, la corrección y prevención de los procesos del deterioro ambiental, coordinadamente con la Federación y el Gobierno Estatal.

En el numeral 67, establece, que dado a que la ciudad presenta zonas diferentes en cuanto a su antigüedad e interés histórico, arquitectura, actividad, etc. y con el fin de tener una mejor visión para su instalación, su conservación y su mantenimiento, del reglamento de ecología señala tres áreas básicas:

I. Áreas prohibidas. Se consideran áreas prohibidas para la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, los inmuebles y espacios considerados de alto valor histórico y arquitectónico, comprendidos en la zona centro y registrados en el catálogo correspondiente y además todos aquellos que invadan de cualquier forma la vía pública.

II. Áreas restringidas. Consideramos áreas restringidas, los inmuebles no comprendidos en el punto anterior, y que pueden contener anuncios, siempre y cuando se sigan las Normas correspondientes. Pretendemos proteger, esencialmente, otros inmuebles de valor, vialidades, mobiliario

urbano, parques y jardines, así como inmuebles de servicio a la población. En estos casos, los anuncios deberán ajustarse a la normatividad correspondiente en cuanto a tamaño, material y Técnica de colocación.

III. Áreas controladas. Estas áreas comprenden al área restante del Territorio Municipal no abarcada en los puntos anteriores, estas áreas estarán sujetas a menos restricciones, sin perjuicio del Reglamento Ecología y Protección al Ambiente para el Municipio de Culiacán, Sinaloa.

Además, faculta a la dirección general en su numeral 23, para integrar un inventario de los inmuebles, espacios y elementos que se consideren representativos del patrimonio arquitectónico y cultural del Territorio Municipal, el que deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, sin perjuicio de las disposiciones contempladas en la Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas y de las atribuciones que corresponda al instituto nacional de antropología e historia, ahora bien, los inmuebles, espacios y elementos que queden incorporados en el inventario a los que se refiere el artículo 23 del Reglamento de Ecología, no podrán ser objeto de rehabilitación, remodelación o restauración según su categoría sin la aprobación que conjuntamente emitan la Dirección General y la Dirección General de Obras Públicas, y cuando proceda, del comité pro preservación del patrimonio arquitectónico y conservación del paisaje urbano, de conformidad con el artículo 24.

Concerniente al tema se encuentra lo establecido en los artículos 10, 16, 17, 232, 234, 236 y demás relativos de dicha norma jurídica.

Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Culiacán, Sinaloa

Las disposiciones de esta Bando son de orden público e interés social, con el objeto de establecer normas mínimas, cuya observancia y aplicación tienda a lograr una mejor cultura y convivencia social, así como orientar las políticas de gobierno municipal, entre las cuales establece en su artículo 50, fracción IV, que se consideran faltas contra la propiedad y patrimonio el rayar, grafitear, marcar, ensuciar o deteriorar la fachadas, puertas o ventanas de los inmuebles cualquiera que sea su naturaleza o destino; árboles, bardas, muros de contención, guarniciones, postes o

construcciones similares, sin consentimiento de sus propietarios o cuando se afecte el paisaje o su fisonomía.

#### Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán

Este Reglamento es de orden público e interés social y de observancia obligatoria en el territorio del municipio de Culiacán, el servicio público de calles, parques, jardines y su equipamiento comprende el alineamiento, trazo, construcción, ampliación y mantenimiento de las vías públicas, así como el establecimiento, ampliación, conservación y mantenimiento de áreas verdes, espacios recreativos, plazas, monumentos, fuentes y la ornamentación de las áreas y vías públicas.

Relativo al tema se encuentra lo establecido en los artículos 4, 5, 10, 12, 13 y 14 del Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán.

#### Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán.

Tiene por objeto la prestación del servicio público de estacionamiento de vehículos, tanto el que preste directamente el Ayuntamiento como el que preste con el concurso del Gobierno del Estado o de los organismos públicos paraestatales, en coordinación o asociación con otros municipios, por medio de organismos públicos paramunicipales o por particulares previa concesión que se les otorgue, el servicio público de estacionamientos, consiste en la recepción, guarda temporal, protección y devolución de vehículos en lugares autorizados por el Ayuntamiento, a cambio del pago que establezcan las tarifas correspondientes.

También cabe señalar que, corresponde a los ayuntamientos determinar las áreas donde deban establecerse estacionamientos públicos, con base en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y los planes sectoriales de zonificación respectivo.

#### 3.4. Normas y disposiciones de otros sectores que influyen en el ordenamiento territorial

En complemento a las disposiciones jurídicas anteriormente mencionadas, la ciudad de Culiacán tiene un gran legado cultural y arquitectónico de primer orden, objeto primordial de este Programa Parcial, existe una serie de normas nacionales e internacionales que son aplicables en la materia.

## Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible

Es un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad. También tiene por objeto fortalecer la paz universal dentro de un concepto más amplio de la libertad. En 2015, los líderes mundiales adoptaron un conjunto de objetivos globales para erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para todos como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible. Cada objetivo tiene metas específicas que deben alcanzarse en los próximos 15 años.

Para alcanzar estas metas, se implementaron 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, entre los cuales el número 11 consiste en lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, de igual modo, una de las metas del objetivo 11 es el de redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.

### La Nueva Agenda Urbana

La Nueva Agenda Urbana –sucesora de la Agenda Hábitat y de la Declaración de Estambul de 1996– establece cómo deberían transformarse las ciudades para ser habitables, inclusivas, saludables, sostenibles, seguras, ordenadas, compactas y resilientes a los fenómenos naturales. Al tiempo insta a cambiar la forma de planificarlas, desarrollarlas, gobernarlas y administrarlas actuando para ello sobre el diseño, la legislación, las políticas económicas locales o las políticas estatales de urbanismo.

La nueva agenda urbana busca apoyar la movilización del patrimonio cultural para el desarrollo urbano sostenible y reconocer su función como estímulo de la participación y la responsabilidad, así como, promover el uso innovador y sostenible de monumentos y espacios arquitectónicos con la intención de crear valor por medio de restauraciones y adaptaciones respetuosas.

### Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040

La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial es un instrumento del Sistema Nacional de Planeación Territorial, cuyo horizonte es de mediano y largo plazo, sus propósitos tienen como finalidad trascender más allá de los periodos de los gobiernos, tiene como propósitos la transversalidad, sostenibilidad, equidad, estructuración territorial, rectoría del estado y gobernanza.

El cumplimiento de la ENOT en el futuro será el resultado del trabajo de coordinación permanente entre los tres órdenes de gobierno y los sectores social y privado. La ENOT tiene una estructura de tres Ejes Nacionales los cuales llevan por nombre: Estructuración Territorial, Desarrollo Territorial y Gobernanza Territorial, cada uno de los Ejes Nacionales tiene sus Objetivos

---

**Prioritarios y Lineamientos Generales en un ámbito de aplicación para todo el territorio nacional.**

#### **Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024**

Conforme a lo que establece el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos sobre la competencia del Estado para organizar un sistema de planeación democrática, a través del Ejecutivo Federal se elaboró el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, mismo al que se sujetarán de manera obligatoria los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, programas de la administración pública federal, ya sean éstos de carácter sectorial, especial, institucional o regional.

El Plan Nacional de Desarrollo (PND), se encuentra estructurado en 12 principios rectores y 3 políticas transversales; los principios rectores son: Honradez y honestidad, No al gobierno rico con pueblo pobre, Al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie, Economía para el bienestar, El mercado no sustituye al Estado, Por el bien de todos, primero los pobres, No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera, No puede haber paz sin justicia, El respeto al derecho ajeno es la paz, No más migración por hambre o por violencia, Democracia significa el poder del pueblo, Ética, libertad, confianza. Las políticas transversales son I. Política y Gobierno, II. Política Social, III. Economía.

Cada una de estas políticas establece las acciones que llevará a cabo la administración pública federal, cuyos objetivos son transformar al país en los ámbitos económico, social y político.

#### **Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024**

Es el instrumento de planeación determinado en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, que guarda congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040, cuenta con una visión integral y es resultado de un esfuerzo colectivo de planeación sectorial participativa.

Tiene como base el territorio, que es el elemento transversal de la mayoría de las políticas de la Administración Pública Federal, en el que se encuentran desigualdades y brechas sociales que implican la intervención conjunta de los tres órdenes de gobierno, así como los sectores público, social y privado, con el objeto de contar con un instrumento de planeación que bajo el principio “No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera”, establece la reorientación de los usos, ocupación y aprovechamiento sostenible del territorio; integra las dimensiones ambiental, social, cultural y económica; trasciende los ámbitos rural y urbano al considerar las escalas

---

municipal, metropolitana, estatal, regional y nacional; y, promueve el cuidado de la biodiversidad y reconcilia a las personas con su entorno natural.

**Objetivos:**

**Objetivo prioritario 1.** “Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno”.

**Objetivo prioritario 2.** “Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas”.

**Objetivo prioritario 3.** “Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas, equitativas, justas y económicamente viables, que reduzcan las desigualdades socio espaciales en los asentamientos humanos”.

**Objetivo prioritario 4.** “Potencializar las capacidades organizativas, productivas y de desarrollo sostenible; del sector agrario, de las poblaciones rurales y, de los pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas en el territorio, con pertinencia cultural”.

**Objetivo prioritario 5.** “Promover el hábitat integral de la población en la política de vivienda adecuada”.

**Objetivo prioritario 6.** “Fortalecer la sostenibilidad y las capacidades adaptativas en el territorio y sus habitantes”.

**Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027**

Se encuentra integrado por 8 principios y valores rectores, los cuales son: Honradez y honestidad, No al gobierno rico, al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie; Economía para el bienestar, por el bien de todos, primero los pobres, No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera, No puede haber paz sin justicia, Democracia significa el poder del pueblo. Otro rasgo son sus 3 Ejes, Eje 1. Bienestar Social Sostenible, Eje 2. Desarrollo Económico, Eje 3. Gobierno Democrático, Promotor De Paz, Seguridad, Ética y Eficiencia. Los tres ejes están puntualmente planeados para hacer realidad la Transformación y el Estado de Bienestar a los que nos comprometimos con todas y todos los sinaloenses.

En el Eje 1. Bienestar Social, en el punto 1.4. espacio público, ciudades y comunidades con medio ambiente sostenible, establece una visión alineada a la Agenda 2030, con un avance hacia una ruta de un medio ambiente sostenible, mejorando el bienestar social y la economía de la población, a través de políticas públicas orientadas al cuidado y preservación de los recursos naturales, de un desarrollo urbano y una movilidad ordenada,

incluyente y sustentable, que permitan mitigar los efectos del cambio climático, crear resiliencia y un legado para las futuras generaciones.

Además, en su Marco Estratégico se implementaron las siguientes tres políticas: 1. Política de medio ambiente sostenible, 2. Política de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda y 3. Política de movilidad incluyente y segura, en particular, la política número 2 establece el coadyuvar a la actualización de la planeación y normatividad del ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la resiliencia y la vivienda, atender los rezagos de infraestructura, equipamientos, espacios y servicios públicos que afectan la calidad de vida de la población, fortalecimiento de las capacidades de los gobiernos locales, incrementar la participación ciudadana en las políticas urbanas y la gestión de su implementación para lograr asentamiento humanos seguros, sustentables y resilientes, acordes a la agenda 2030 y a la nueva Agenda Urbana.

Hay que mencionar, además, que el objetivo prioritario 2.1 de esta política, es atender el rezago en materia de planeación y normatividad urbana y territorial, así como su implementación, al mismo tiempo, la estrategia 2.1.1 se pretende el fortalecer las capacidades locales para la implementación de la normatividad urbana. Simultáneamente, en las líneas de acción de la estrategia 2.1.1 fija los siguientes puntos:

2.1.1.1. Promover la elaboración y actualización de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

2.1.1.2. Impulsar el desarrollo de zonas metropolitanas mediante proyectos estratégicos integrales.

2.1.1.3. Impulsar la elaboración de los reglamentos complementarios a los instrumentos de planeación.

2.1.1.4. Coadyuvar en la gestión adecuada del patrimonio histórico, artístico y cultural de los asentamientos humanos.

2.1.1.5. Impulsar la aplicación de la normatividad por las autoridades locales.

2.1.1.6. Impulsar acciones orientadas a los objetivos de la Agenda 2030.

#### Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

El Plan Municipal de Desarrollo se divide en seis ejes y un eje infantil: Gobierno Eficiente y Transparente Combate a la Corrupción; Ciudad Ordenada y Sostenible; Bienestar Social; Bienestar Económico, Servicios Públicos de Calidad; Construcción de Paz; y además cuenta con un Eje Infantil.

El Eje dos “Ciudad Ordenada y Sostenible” tiene el objetivo de hacer de Culiacán un modelo de ciudad ordenada y sostenible, garantizando a los ciudadanos el acceso a servicios básicos y asequibles, espacios públicos

---

seguros, ordenados, inclusivos y resilientes ante los desastres naturales, con los siguientes objetivos específicos:

- Decretar áreas naturales protegidas en el municipio de Culiacán.
- Gestionar la capacitación profesional en materia de protección civil.
- Establecer lineamientos en planes de desarrollo urbano.
- Establecer la movilización de plusvalías por la reconversión a suelo urbano.
- Promover la perspectiva de género en la planeación urbana.
- Establecer estrategias para la movilidad urbana y rural.
- Crear el Sistema Municipal de Parques Públicos (SIMUPP).

También en el proceso de participación ciudadana del Eje “Ciudad Ordenada y Sostenible”, se recibieron 75 ponencias en un total de 6 mesas de trabajo, en la mesa 1. “Gestión Integral de la Ciudad” se abordaron temas con relación al centro Histórico de la ciudad, entre los cuales se hicieron las siguientes propuestas: Elaborar un nuevo Plan Culiacán Zona Centro, que incluya el rescate y revitalización del centro de la ciudad e impulso de la vocación de los tres niveles de gobierno para la revitalización en los inmuebles vacíos, fortalecer la inspección y vigilancia en bienes históricos y artísticos, establecer convenios de colaboración entre el INAH y el INBAL, un programa de recuperación de baldíos y de inmuebles históricos y artísticos y establecer un plan de manejo del Centro Histórico por medio de iniciativa privada con autonomía de gestión y con participación ciudadana.

Del mismo modo, en la mesa 2 “Movilidad Urbana”, se propuso lo siguiente: indicar vialidades como calles exclusivas para el transporte público y otras vialidades que sean de uso mixto.

En el eje 5 “Servicios Públicos de Calidad” en su mesa 5 “Servicios Públicos de Calidad” de participación ciudadana, se propone aplicar un proyecto de embellecimiento del centro histórico, programa integral para el desarrollo económico, social y cultural del Centro Histórico de Culiacán.

**Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano De Culiacán**

Es el documento rector que integra un conjunto de políticas, lineamientos y estrategias encaminadas a ordenar los sistemas de relaciones territoriales que se establecen entre los asentamientos humanos, con una visión a largo plazo.

El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, está alineado a los planes de desarrollo de los tres niveles de gobierno. Así

---

mismo, promueve el cumplimiento de los objetivos del artículo 70 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

El Programa tiene como base 5 políticas para un óptimo Ordenamiento Territorial:

- Medio Ambiente y Resiliencia
- Territorio Ordenado y Eficiente
- Territorio Competitivo
- Movilidad Sustentable y Espacio Público
- Ciudadanía y Gobernanza

Con un total de 24 Estrategias, 60 sub estrategias y 124 líneas de acción, el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán es el instrumento que impulsa el desarrollo integral del municipio y el aprovechamiento de los recursos en beneficio de los ciudadanos que viven en su territorio.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán

Este Programa, atiende los retos a nivel urbano y busca integrar un conjunto de políticas, lineamientos y estrategias, que plantean una instrumentación operativa y flexible, que promueve el desarrollo racional del territorio; además incentivan el crecimiento ordenado, el mejoramiento de la infraestructura, equipamiento y servicios, la consolidación de los espacios y la conservación de la identidad y el medio ambiente.

A su vez, responde a los objetivos establecidos en el artículo 73 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, así como con los lineamientos a nivel internacional, como lo es la Agenda 2030 con sus 17 Objetivos para el desarrollo sostenible y la Nueva Agenda Urbana, de la ONU.

Incluye estrategias innovadoras que fueron establecidas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán, creadas para ser aplicadas en el ámbito urbano, teniendo como principal finalidad generar una ocupación del territorio más compacta y sustentable, cumpliendo así, con los objetivos del ordenamiento territorial de los centros de población; impulsa 5 políticas para un óptimo desarrollo urbano, las cuales son:

- Medio Ambiente y Resiliencia
  - Territorio Ordenado y Eficiente
  - Territorio Competitivo
-

- Movilidad Sustentable y Espacio Público
- Ciudadanía y Gobernanza

#### **4. METODOLOGÍA**

El proceso de elaboración del Programa considero la metodología que la SEDATU propone para la generación de programas municipales de desarrollo urbano: “Lineamientos Simplificados”<sup>8</sup>; cabe señalar que dada la dimensión territorial que representa la zona centro, se hicieron los ajustes para que las etapas, contenidos y apartados cumplan con los requerimientos necesarios para conseguir un adecuado ordenamiento territorial y desarrollo urbano. El Programa, también considera lo establecido en el artículo 80 de la LOTyDUES.

Conforme a lo anterior, el contenido del Programa cumple con los lineamientos técnicos y normativos que se requieren para contar con un instrumento de planeación operativo cuya principal finalidad es generar una mejor calidad de vida para la población que habita y visita la zona centro.

La elaboración del diagnóstico se llevará a cabo a partir de dos fases:

**ANÁLISIS CUANTITATIVO;** referente a todos los datos estadísticos proporcionados por INEGI, así como los obtenidos por diferentes medios y que arrojen información que servirá para la generación del diagnóstico.

**ANÁLISIS CUALITATIVO;** será toda la información que resulte de los talleres de participación, y que en complemento del Análisis Cuantitativo, ofrecerá información para reforzar el diagnóstico y ayudará a identificar las problemáticas que se requieren atender.

#### **5. DIAGNÓSTICO**

##### **5.1 ANÁLISIS DE LOS BARRIOS**

###### **5.1.2. Imagen Urbana**

Comprende el conjunto de elementos naturales y artificiales (lo construido) que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes, tales como: colinas, ríos, bosques, edificios, calles, plazas, parques, mobiliario urbano, anuncios, etc. La imagen urbana, también considera el

---

<sup>8</sup> Lineamientos simplificados, Programa Municipal de Desarrollo Urbano PMDU, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Edición 2022.

manejo adecuado de los elementos que forman parte de la composición de la ciudad como: forma, textura, color, volúmenes y masas de la edificación.

La imagen urbana es, por otra parte, el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua, drenaje, electricidad y alumbrado; así como del estado físico de los inmuebles y de los espacios públicos como jardines, parques y andadores.

De manera que la imagen urbana, es la expresión de la totalidad de las características de la ciudad y de su población; para entender cómo se desarrolla en el territorio es necesario comprender la importancia de los elementos de valor paisajístico, los cuales definen parte de la identidad de la ciudad y de sus barrios, de manera que se identifique el esquema de funcionamiento general de la zona.

A pesar de la pérdida de una cantidad considerable de monumentos durante la última década, la zona centro aún conserva un rico acervo patrimonial. El valor mayor de contexto o de imagen urbana es el patrimonio histórico y artístico que en él se concentra.

### 5.1.3 Elementos de la Imagen Urbana

Desde un punto de vista teórico los elementos a partir de los cuales se estructura la imagen de la ciudad, son referencias físicas, clasificándolos en<sup>9</sup>:

**Hitos;** son una referencia visual, por lo general se trata de un objeto físico definido y es característico que se les vea desde muchos ángulos y distancias; también son puntos donde confluye la población a desarrollar determinadas actividades.

**Nodos;** representan los puntos estratégicos de una ciudad, constituyen los focos intensivos de los que parte o a los que se encamina la población, pueden ser confluencias, sitios de ruptura en el transporte, un cruce o una convergencia de vialidades regionales, primarias y secundarias.

**Bordes;** estos elementos son generalmente lineales, son los límites entre dos fases o rupturas lineales que fragmentan la continuidad urbana.

**Sendas;** pueden definirse como los conductos que sigue el observador; como lo son las calles, senderos, vías y demás canales por donde la población se traslada de un punto de la ciudad a otro. Es a partir de estos elementos que el ciudadano conforma su imagen y se conecta al resto del espacio urbano.

---

<sup>9</sup> En base a lo establecido en el análisis: Imagen de la Ciudad, elaborado por el urbanista Kevin Lynch.

**Los barrios o distritos:** representan una sección de la ciudad distinguida por alguna identidad, característica o tendencia de las actividades que se desarrollan en la ciudad y que le van dando identidad al espacio urbano. La definición de los sectores lleva como consecuencia lógica a la generación de ciertos distritos con imagen urbana homogénea, delimitados principalmente por nodos, bordes y sendas.

Además de estos elementos, se cuenta con espacios de carácter natural, los cuales son deseables al momento de concebir el diseño de nuestras ciudades, ayudan a enriquecer la calidad urbana y generan un valor ambiental; de manera que también consideramos el:

**Paisaje Natural:** son elementos de suma importancia que dan continuidad y coherencia al paisaje natural del territorio e incluso son símbolo y ayudan a delimitar el entorno urbano.

Conforme a lo anterior respecto al Centro de la Ciudad, existen espacios que debido a la apropiación, simbolismo, percepción y visuales, la población los ha convertido en referencias espaciales y culturales, de manera que los elementos que estructuran la imagen urbana de la zona centro son:

**Hitos;** la Catedral de Nuestra Señora del Rosario, el Kiosco de la Plazuela Obregón, mercado Gustavo Garmendia, Parque Revolución, Parque Constitución en su conjunto, el Kiosco Plazuela Rosales, Edificio de Rectoría de la Universidad Autónoma de Sinaloa, el Santuario Donato Guerra, Museo Interactivo sobre las Adicciones (MIA), la Dirección de Investigación y Fomento de Cultura Regional (DIFOCUR), Instituto Sinaloense de Cultura y la Glorieta Cuauhtémoc; todos estos elementos además de tener un significado simbólico para la ciudad, son puntos de referencia que sirven para que la población se ubique físicamente en el espacio urbano que habitan; por su importancia deben mantener una buena calidad de imagen urbana.

**Nodos;** se identifican 16 nodos (ver mapa D01 Imagen Urbana), lo que representa una importante confluencia de flujos de vialidades primarias y secundarias, así como puntos donde se concentra un significativo número de peatones. Se considera que cuando la traza urbana tiene más nodos viales cuenta con una mejor conectividad que ayuda a mejorar la fluidez vial, el funcionamiento de la estructura vial es clave para que se desarrollen de manera eficiente todas las actividades que alberga la zona centro del municipio.

**Bordes;** la continuidad de la traza urbana se ve interrumpida al norte del polígono de actuación por el cauce del Río Tamazula, solo se tiene conexión por los puentes vehiculares de: Aquiles Serdán, Av. Álvaro Obregón, Teófilo

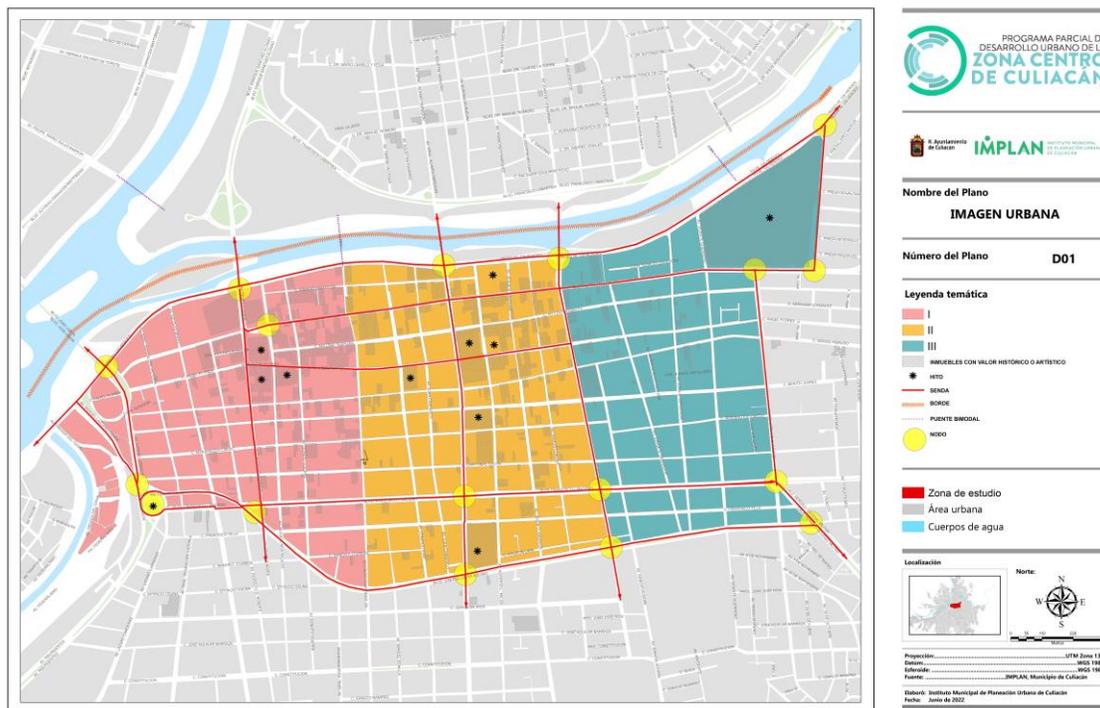
Noris y Culiacán-Los Mochis; así como por los puentes Bimodales Morelos y Las Iguanas.

**Sendas;** las vialidades primarias y secundarias componen las principales sendas de la zona centro, en ellas se concentran los flujos de vehículos y peatones. Representan las vías más importantes por donde la población accede o sale de la zona centro, o bien son vías de paso que la población utiliza para llegar a otros puntos de la ciudad. Las principales sendas son: bulevares. Paseo Niños Héroes, Francisco I. Madero, Gabriel Leyva Solano; las avenidas Lateral Oriente, Teófilo Norris, Álvaro Obregón, Aquiles Serdán y Venustiano Carranza; las calles Presa Valsequillos, Gral. Rafael Buelna Tenorio, Gral. Ángel Flores.

**Distritos;** la zona centro se compone por tres distritos que aunque se han desarrollado con una dinámica propia, mantienen una interrelación funcional entre sí y con el contexto regional, esta relación se aprecia en su conexión con la estructura vial del resto de la ciudad; la composición de los distritos es la siguiente:

- I) Preponderadamente habitacional, con alta presencia de servicios y en menor medida comercios, con equipamientos educativos y culturales;
- II) Alta concentración de actividades relacionadas con comercios y servicios, conjugados con equipamientos de administración pública, educación, cultura y recreación; en menor medida presencia de vivienda, está última se encuentra dispersa entre los usos anteriormente mencionados que son los predominantes.
- III) Se caracteriza por la acentuada mezcla de viviendas con comercios y servicios, cuenta con equipamientos educativos, culturales, deportivos y recreativos.

Imagen 2. Plano D01 Imagen Urbana



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

Los elementos que componen la imagen urbana de la ciudad, nos permiten tener una percepción de cómo está integrada la estructura física de la zona centro, y sobre todo nos ayuda a entender cómo se da la relación entre la población y el espacio urbano.

#### 5.1.4. Elementos que deterioran la Imagen Urbana

La falta de conservación y mantenimiento de las edificaciones que provocan el deterioro de los barrios, así como el abandono de los espacios públicos, no sólo dañan la imagen urbana, sino que favorece a la conducta antisocial y genera espacios inseguros y propensos a la violencia urbana.

El proceso de despoblamiento de la zona centro, ha dejado una gran cantidad de edificios en abandono que se han ido deteriorando con el paso de los años, esto principalmente por la falta de mantenimiento. Los inmuebles patrimoniales no son ajenos a este proceso de abandono, los cuales, al carecer de apoyos para su conservación, en muchos casos se encuentran al borde del derrumbe, o se mantienen en pie solamente algunos de sus elementos, principalmente sus fachadas, mientras que el resto se ha perdido.

Debido a que este sector de la ciudad conserva su función económica, presenta saturación de flujos vehiculares de transporte público y privado; además de la contaminación visual producto de las actividades económicas, que a pesar de que en algunos casos atenúan el deterioro de los inmuebles con valor patrimonial, se genera una pérdida de la legibilidad e identidad de las edificaciones con el espacio público.

En términos generales, la zona centro no cuenta con una imagen representativa en lo que respecta al mobiliario urbano, la vegetación y la nomenclatura, ya que no existen elementos naturales o artificiales que den un toque distintivo y que por medio de ellos se logre dar representatividad al espacio urbano, ya sea por la continuidad o la singularidad de algún elemento que enriquezca la imagen urbana. A pesar de que algunas vialidades han sido intervenidas, aún no se ha logrado establecer este patrón en todo el centro, por lo que el factor de identidad del espacio urbano aún no se ha logrado definir.

Aunque se tiene la intención de lograr a través del mobiliario urbano una analogía para algunos sectores, estos elementos solamente han sido ubicados principalmente en el espacio público de las vialidades intervenidas. Entre el mobiliario urbano que se identifica se hallan: bancas, maseteros, parabuses, luminarias, botes de basura, puestos metálicos móviles y fijos, y, casetas telefónicas; estos elementos no cuentan con una homogeneidad de forma, color o material que ayuden a dar una imagen uniforme del mobiliario urbano.

La falta de mantenimiento, y la mala selección del mobiliario urbano, han provocado que esté sea obsoleto y en algunos casos se convierta en un obstáculo para la libre circulación de peatones; tal es el caso de los maseteros los cuales además de no contar con vegetación constituyen un elemento que afecta la imagen urbana, principalmente por el descuido que representan y la poca o nula vegetación que contienen, de manera que no cumplen con el fin para el cual fueron diseñados.

La nomenclatura es homogénea y constante sólo para el caso de las vialidades primarias y en algunas secundarias, sin embargo se aprecia una mala selección respecto a la combinación de contraste de colores, un tamaño de letra poco práctico el cual dificulta su legibilidad principalmente para los conductores. En las vialidades locales se carece en muchos casos de nomenclatura y señalizaciones legibles que permitan al peatón y al conductor situarse y movilizarse adecuadamente en la zona centro.

Respecto a la publicidad, ésta varía de acuerdo al tipo de actividad y su ubicación depende en gran medida al distrito al que pertenecen, es decir, de acuerdo a las funciones que se distinguen en cada uno de estos. En general, la publicidad se coloca adosada a las fachadas con propaganda propia de los productos ofrecidos.

En cuanto a la ubicación y dimensiones de los anuncios, en la mayoría de los casos no se cuenta con un diseño apropiado, por lo que la afectación a la imagen urbana es grave. En los corredores de actividad económica, se observan anuncios de diversas dimensiones, formas y materiales, en estos espacios la calidad de la imagen urbana se ve más afectada por la saturación de anuncios.

El mobiliario destinado para la disposición de desechos sólidos resulta insuficiente; este problema se detectó principalmente en algunos puntos del mercado municipal Gustavo Garmendia y sobre algunas vialidades principales, ya que la población acostumbra dejar bolsas de basura en las banquetas para que el camión del servicio de recolección de basura recoja los desechos sólidos. La basura, además de representar un conflicto para la imagen urbana, es un problema ambiental, su mal manejo puede llegar a generar fauna nociva que pone en riesgo la salud de la población que vive y visita la zona centro.

En cuanto al estado físico de las edificaciones en general, se observa un deterioro en todo el polígono de la zona centro; toda vez que el desarrollo de las nuevas áreas habitacionales, comerciales y de servicios se fueron ubicando en otras zonas, lo cual ha provocando el abandono y descuido de algunos inmuebles, en consecuencia se puede apreciar que la zona centro atraviesa por procesos de decadencia física y social, caracterizada por seguir patrones generales de obsolescencia funcional o económica de los inmuebles y de la infraestructura instalada, lo que genera marcadas

diferencias en el espacio urbano; de la misma manera algunas áreas de la zona centro que originalmente resultaban atractivas al peatón, terminaron por volverse espacios decadentes y obsoletos.

Mientras que por un lado se da el abandono de la zona centro, fuera de este, se desarrollan nuevos proyectos que generan grandes inversiones en la infraestructura y el capital físico, desaprovechando la eficiencia funcional que ofrece la estructura urbana de la zona centro.

El comercio informal, es uno de los factores que afecta notablemente la imagen urbana, la venta de los productos que se lleva a cabo en los puestos fijos, semifijos y ambulantes, se caracterizan por no contar con un diseño adecuado, pero sobre todo carecen de características físicas homogéneas con las que se perciba que existe un ordenamiento y una adecuada integración con el espacio público que ocupan.

La alta concentración del transporte público, conjugado con los negocios que colocan bocinas para promocionar sus productos, genera contaminación acústica, la cual es considerada un problema de salud ya que la exposición constante de ruido produce efectos negativos a la audición como tinnitus hasta llegar a la sordera.

Si bien uno de los elementos que enriquecen la imagen urbana de la ciudad, no sólo como cualidad física si no por el valor como recurso ambiental es la vegetación, existen espacios en la vía pública en los que se han inducido distintas especies de vegetación, estas las podemos encontrar principalmente en plazas, jardines, camellones y banquetas; se aprecia que algunos casos la selección de especies no fue la adecuada, esto principalmente se aprecia en las banquetas, donde las raíces han fracturado el estado físico de la superficie peatonal e incluso la de rodamiento vehicular, este factor también pone en riesgo las instalaciones de la infraestructura instalada, por lo que resulta importante establecer cuáles son las especies adecuadas para cada uno de los espacios que componen la vía pública.

Los hitos identificados, constituyen referencias débiles, ya que no coinciden con alguna concentración de asociación de actividades, por lo que son casi nulas las series o secuencias que sean relevantes para el espectador; mucho de esto se debe a la falta del diseño de arquetipos que ofrezcan una secuencia o sucesión constituida por elementos que se distingan por sus formas, texturas o movimiento visual. Los hitos más representativos son principalmente espacios que cumplen funciones de equipamientos públicos como el edificio del H. Ayuntamiento de Culiacán, la Catedral de Nuestra Señora del Rosario, las Plazuelas Álvaro Obregón y Rosales, el parque Revolución, y, el Centro Cívico Constitución. En estos espacios, aunque se han realizado intervenciones de mantenimiento y regeneración, ya comienzan a presentar deterioro físico en sus instalaciones, lo cual no es deseable considerando su función y representatividad que tienen tanto para la zona centro, la ciudad y el municipio.

Las escasas secuencias espaciales que existen en la zona centro, pueden observarse básicamente en las vialidades primarias y secundarias, en ellas se aprecia cierta continuidad debido a la proximidad de edificaciones, también se distingue una repetición en los modelos de constructivos, así como semejanzas en la selección de materiales, presentándose tipologías arquitectónicas muy similares.

Conforme a lo anterior, los principales elementos que afectan la imagen urbana de la zona centro son:

- La alta concentración del transporte público genera conflictos viales;
- Deterioro físico de: fachadas, mobiliario urbano, banquetas, superficie de rodamiento, de espacios públicos principalmente parques y plazas, vegetación, y de elementos de la infraestructura;
- Mala ubicación de mobiliario urbano, infraestructura y vegetación;
- Saturación de publicidad y de las redes de cableado de voz y datos;
- Obstrucción de la vía pública por publicidad;
- Mal estado físico del balizamiento de vialidades;
- El ruido generado por transporte público y comercios que utilizan bocinas;
- Apropiación del espacio público por el comercio informal;
- Pintas y graffittis;
- Basura en la vía pública;
- Inmuebles abandonados

En conclusión, conforme a lo anterior en la zona centro se requiere reforzar los elementos previamente expuestos, la principal finalidad es lograr que la propia comunidad se apropie del espacio y se genere una imagen con significado e identidad; el cuidado que se le dé a éstos elementos, permitirá generar una percepción y penetración entre los habitantes, reforzando la identidad y mejorando la propia estructura física de la zona centro y sobre todo lograr una mejor integración de la población con el espacio público.

#### 5.1.5. Patrimonio Cultural

La zona centro concentra la mayor parte de edificaciones con características históricas en la Ciudad. En 2010 conforme al Decreto Municipal número 42 de Culiacán<sup>10</sup>, se aprobó el Catálogo de Bienes Patrimoniales, el cual está conformado por 437 cédulas en las que se registraron bienes inmuebles

---

<sup>10</sup> Fuente: Periódico Oficial del Estado de Sinaloa, No. 043 del 09 de Abril de 2010.

históricos y artísticos, 387 de estos se localizan dentro del polígono de la zona centro (ver plano D02 Bienes Inmuebles Históricos y Artísticos), los restantes 50 se ubican fuera de él.

De acuerdo con el Catálogo de Bienes Patrimoniales, para la selección de inmuebles que integrarían el catálogo, se establecieron las características predominantes de los inmuebles catalogados, para lo cual se consideraron los siguientes elementos:

- Características generales y elementos constantes en los inmuebles históricos con nivel arquitectónico;
- Características generales y elementos constantes de los inmuebles con nivel de contexto;
- Características generales y elementos constantes en los inmuebles artísticos con nivel arquitectónico y nivel de contexto;
- Patrimonio con nivel urbano-ambiental

Para la protección de inmuebles o fincas con características patrimoniales, se establecieron tres niveles de protección:

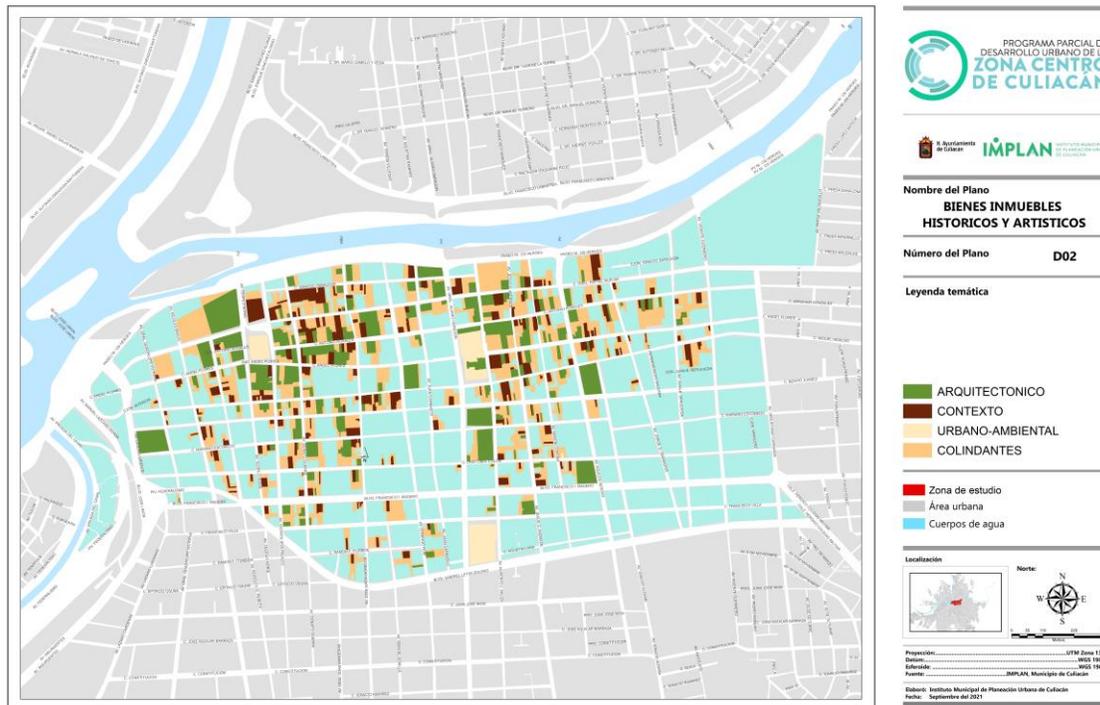
- Nivel de protección alto; se aplica a Inmuebles históricos o artísticos con protección determinada por su alto valor urbano, arquitectónico, paisajístico y significado histórico y/o artístico.
- Nivel de protección medio; se aplica a Inmuebles históricos o artísticos con protección determinada por su valor arquitectónico y significado histórico y/o artístico, con modificaciones formales, espaciales y/o estructurales, no alterando en gran manera su morfología.
- Nivel de protección bajo; se aplica a inmuebles históricos o artísticos que incluye valor de contexto.

A pesar de existir interés por mantener el patrimonio edificado, este ha sido objeto de un mal proceso de conservación provocado por la falta de instrumentos de transformación urbana que promuevan incentivos y apoyos, lo cual ha estimulado la demolición de edificaciones y en el mejor de los casos la vivienda a giros que resultan más rentables, como es el comercial o estacionamientos públicos.

Resulta necesario garantizar la protección y mantenimiento mediante instrumentos normativos que no solo inhiban su destrucción, sino impulsen su utilización a fin de garantizar su conservación. Solo así se conseguirá el

rescate y la apropiación de nuestra herencia histórica y artística, manifestada a través del patrimonio edificado.

Imagen 3. Plano D02 Bienes Inmuebles Históricos y Artísticos



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

## 5.2 DINÁMICA POBLACIONAL

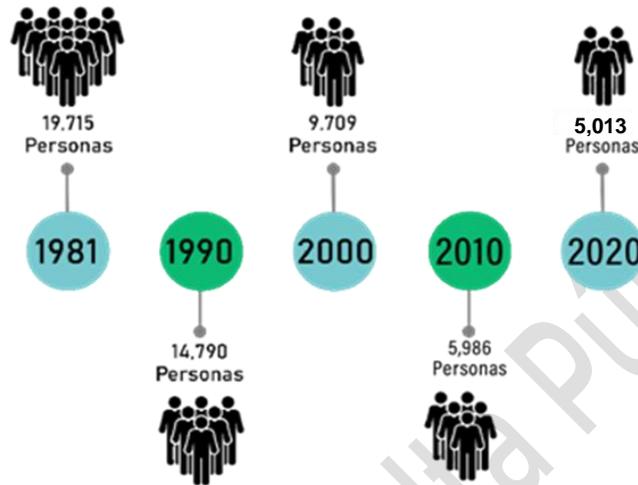
### 5.2.1 Distribución y Crecimiento de la Población

La ciudad de Culiacán ha vivido un incremento de su población, en el año 2000 al 2010 aumentó un 24.95%, pasando de tener 540,823 habitantes a 675,773; la tasa de crecimiento media anual de este periodo fue del 2.25%. Para el periodo 2010 al 2020 continúa creciendo, pero de manera más lenta, los datos de ese año refieren un crecimiento del 19.6% y un total de 808,416 con una tasa de crecimiento media anual del 1.80% habitantes, según datos del censo de población y vivienda 2020 de INEGI.

Contrario a ello, a partir de 1990, la zona centro de la ciudad comenzó a registrar un descenso en su población. Datos de INEGI, estiman que, en los últimos 20 años, hubo una disminución en la población del 48%, pasando de 9,709 habitantes en el año 2000 a 5,013 habitantes para el año 2020. Considerando el número de habitantes de la zona centro y en base a su superficie tenemos una densidad bruta promedio de 20 hab/ha, una cifra

muy por debajo del promedio registrado en el resto de la ciudad de 50 hab/ha.

Imagen 4. Crecimiento poblacional de la zona centro de la ciudad de Culiacán



Fuente: Elaboración propia con base de datos del Plan Parcial Culiacán Zona Centro y del Censo de Población y Vivienda 2010, 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Realizando un análisis de densidad de población a nivel manzana obtenemos su densidad neta<sup>11</sup>, esto con la finalidad de identificar la ocupación habitacional de la zona centro, efectuado lo anterior, se aprecian marcadas variaciones en la distribución de los habitantes (ver plano D03 Densidad por Manzana), es evidente como coinciden las manzanas con baja densidad 0-15 hab/ha.; con las zonas que concentran el mayor número de giros comerciales y de servicios; para los siguientes rangos de densidad por manzana el número de viviendas se va incrementando sin embargo es evidente que continua una clara mixtura de giros, lo cual es deseable si esto se desarrolla de manera equilibrada<sup>12</sup>, esto significaría al menos una densidad de 75 hab/ha<sup>13</sup>, o bien contar con 50 hab/ha., que representa la densidad promedio de la ciudad.

En las manzanas que prevalecen los giros no habitacionales se encuentran en el rango de 16 a 35 hab/ha., si consideramos el rango 0-15 hab/ha., ambas representan más del 50% del total de las manzanas de la zona centro;

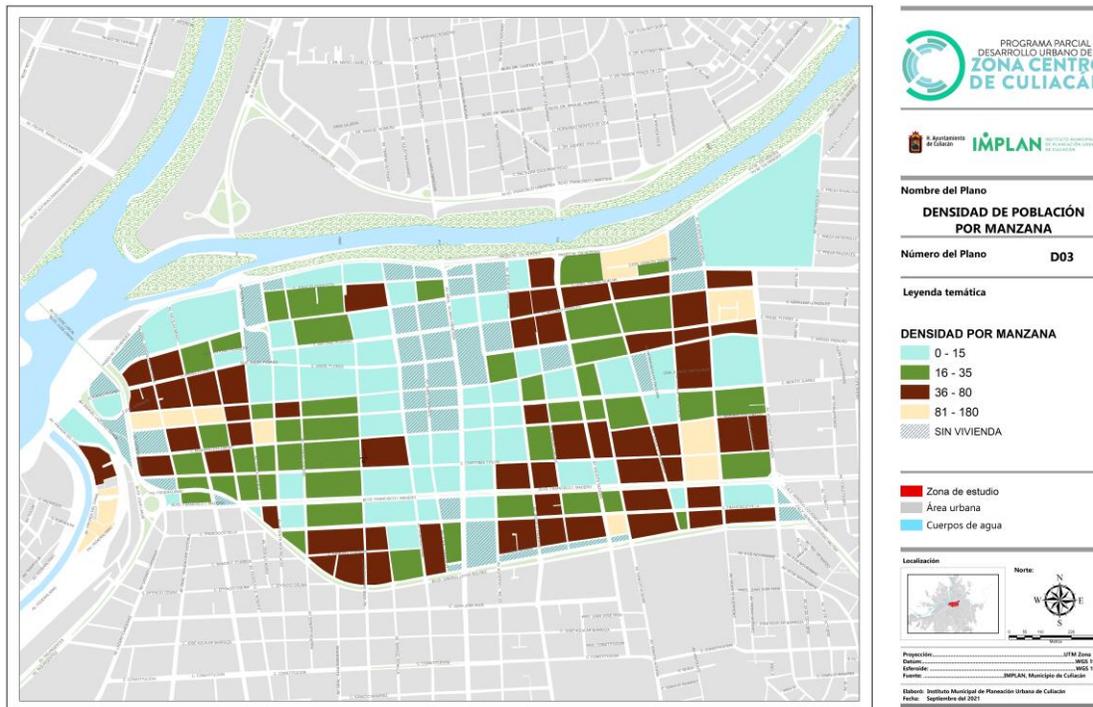
<sup>11</sup> Densidad Neta; mide la población o el número de unidades de vivienda en el área asignada para uso residencial únicamente. Fuente: Planeamiento Urbano para Autoridades Locales, ONU-HABITAT, 2014.

<sup>12</sup> Para promover una ciudad de uso mixto, al menos el 40% de la superficie construida debería destinarse a usos económicos; Planeamiento Urbano para Autoridades Locales, ONU-HABITAT, 2014.

<sup>13</sup> Representa una densidad media deseable para lograr un mejor aprovechamiento del territorio, tomando en cuenta las características actuales en infraestructura y equipamiento público de la zona centro; es importante considerar que en el 2021 ONU-HABITAT recomienda, que para detener la expansión urbana, la densidad adecuada es de 150 hab/ha. Para lograr esta densidad, se requiere invertir en el mejoramiento de infraestructura, dotación de equipamientos públicos y el ordenamiento del servicio de transporte público.

en el rango de 36 a 80 hab/ha., se ubica principalmente al oriente y poniente, es la densidad media deseable para la zona centro; finalmente tenemos el rango de 81 a 180 hab/ha, la cual se ha desarrollado en menor medida, si bien esta densidad ofrece beneficios para el funcionamiento de la zona centro, para su consolidación se requiere hacer intervenciones a la infraestructura instalada, por lo que es necesario realizar una importante inversión, así como mejorar y generar equipamientos públicos.

Imagen 5. Plano D03 Densidad por Manzana



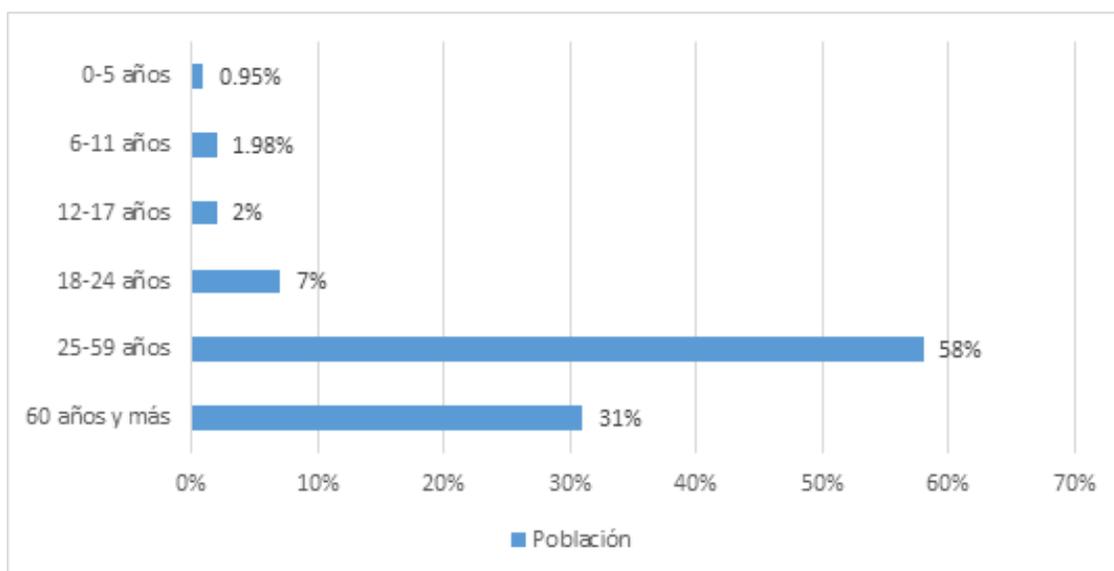
Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

## 5.2.2 Estructura de la Población según sus características

### Estructura por edad

El censo de población y vivienda 2020 registró un total de 5,013 personas que actualmente habitan en la zona centro de Culiacán, de las cuales el grupo poblacional más grande es el que abarca la población de 25 a 59 años, el cual concentra el 58.37% del total, lo cual indica que la mayor población del centro es adulta y económicamente activa. El grupo de 60 y más, es el segundo grupo con mayor número de población en el centro.

**Gráfica 1. Estructura por edades de la población del centro de Culiacán.**



Fuente: Elaboración propia con base de datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Por otro lado, los infantes y jóvenes se encuentran dentro de los grupos de edad con menor población, los cuales se ubican dentro de los rangos de edad de 0 a 11 años, representan el 2.93% del total de la población que habita en la zona centro de la ciudad de Culiacán. Mientras que los adolescentes y adultos jóvenes (12-24 años), representan el 9% de la población.

De acuerdo con estos datos, el índice de envejecimiento de la zona centro es mayor que el que se presenta en la ciudad de Culiacán. Por cada 100 personas menores de 15 años, hay 254 personas adultas mayores de 65 años y más, mientras que, en la ciudad de Culiacán, el índice es de 45 personas adultas mayores por cada 100 personas menores de 15 años.

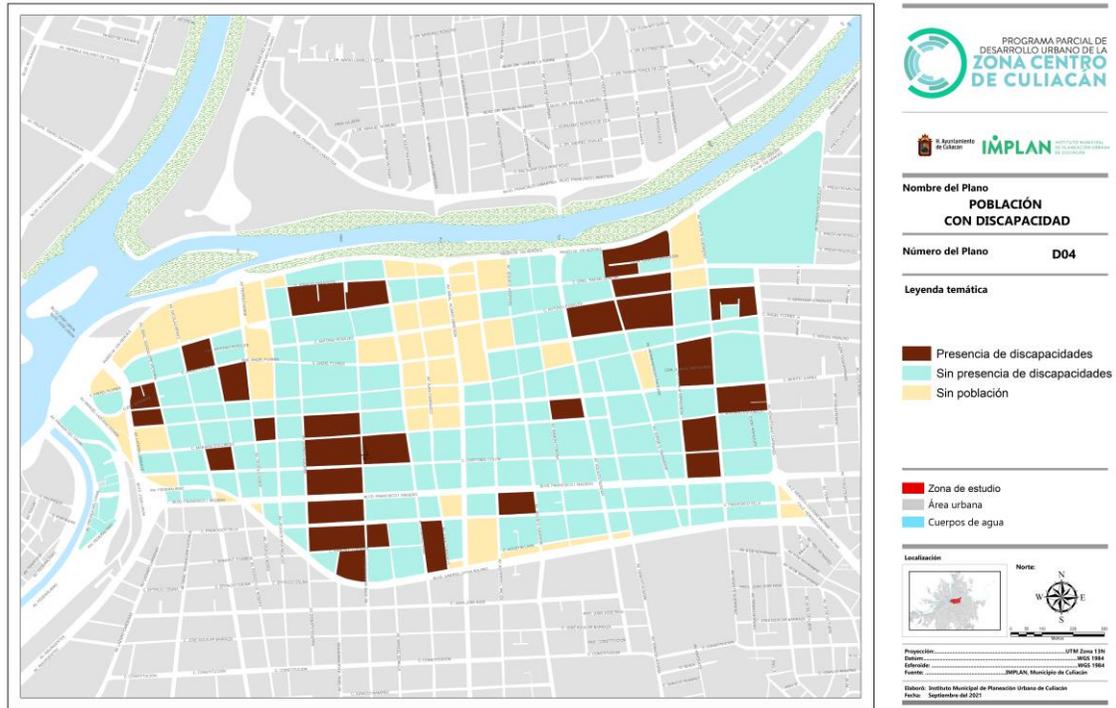
#### Personas con alguna discapacidad o limitación

Del total de la población que habita en la zona centro, el 2.6% presenta alguna discapacidad y el 9.7% presenta algún tipo de limitación, la mayoría de estas personas habitan al oriente y poniente (ver plano D04 Población con Discapacidad). A pesar de que se han realizado adecuaciones para las personas con capacidades diferentes, esto no ha ocurrido en todas las vialidades de la zona centro, por lo que aún se carece de calles adecuadas que faciliten la movilidad de las personas con discapacidad o limitación.

También es importante considerar que la presencia de la infraestructura para personas con capacidades diferentes es necesaria para la población

que visita cotidianamente la zona centro, y como se menciono anteriormente, esto no ocurre; de manera que es necesario pensar en una coexistencia de los elementos que integran el espacio público con la infraestructura que requieren las personas con capacidades diferentes.

Imagen 6. Plano D04 Población con Discapacidad

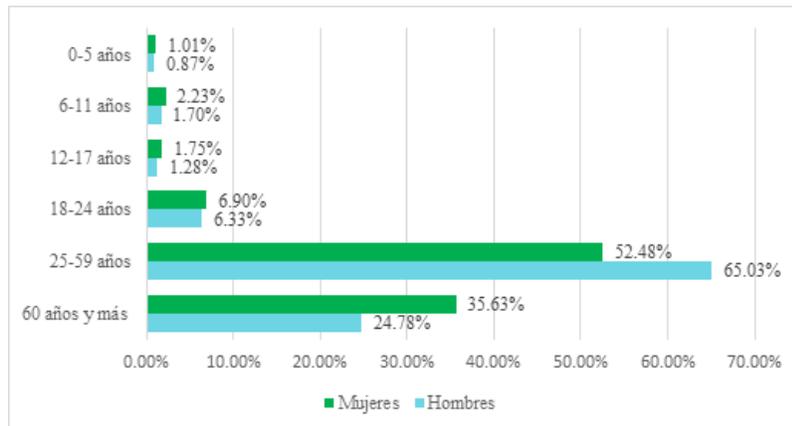


Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

## Género

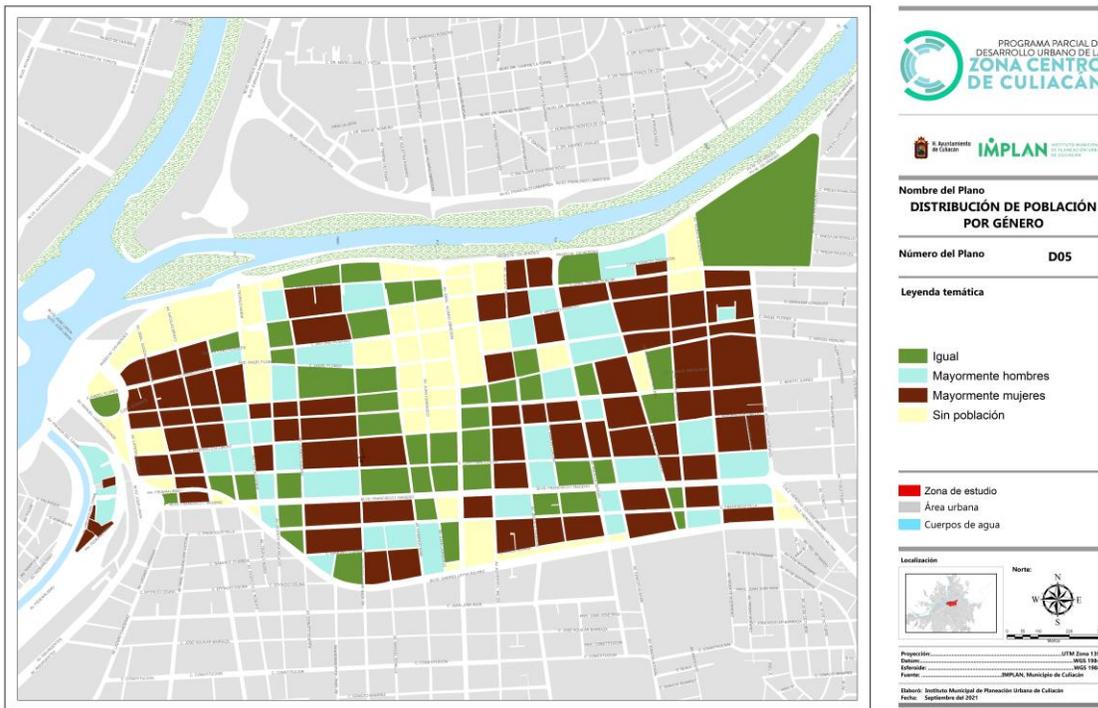
La composición de la población de la zona centro es ligeramente femenina, por cada 100 mujeres hay 88.4 hombres. El grupo de edad en el que predominan mayormente los hombres es el grupo de rango de edad de los 29 a 59 años, (ver Gráfico 2), el resto de grupos son preponderadamente mujeres.

Gráfica 2. Estructura por edades y sexo, zona centro de Culiacán



Fuente: Elaboración propia con base de datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Imagen 7. Plano D05 Distribución de población por sexo



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

## Etnicidad

El Censo de Población y Vivienda 2020, registró en la zona centro una población indígena del 0.36% del total de habitantes, y un total de 1.08% de población de 3 años y más que hablan una lengua indígena. Por otro lado, también se detectó la presencia de personas que se consideran afromexicanas o afrodescendientes, representando el 1.48% del total de la población.

## Nivel educativo

Al 2020, el promedio de grado de escolaridad (nivel de educación) de la población de la zona centro de Culiacán es de 12.9; en particular las mujeres cuentan con un promedio de nivel de educación de 12.5, mientras que el de los hombres es de 13.3, lo que significa que tanto mujeres como hombres tienen un poco más del bachillerato, preparatoria o equivalente concluido. Conforme a lo anterior, la zona centro cuenta con un porcentaje superior al grado de escolaridad que presenta en general la población de la ciudad de Culiacán, la cual alcanza un promedio de 11.7 años de grado de escolaridad, lo que sería igual a bachillerato, preparatoria o equivalente casi terminado.

El nivel de escolaridad está directamente relacionado con el potencial económico que puede desarrollar la población, de manera que los conocimientos adquiridos se verán reflejados directamente en la productividad laboral y los niveles de ingreso; conforme a lo anterior, la zona centro presenta un nivel de competitividad ligeramente más alto en comparación con el resto de la ciudad, si bien el nivel medio superior brinda la oportunidad para incorporarse al mercado laboral, sin embargo, el nivel superior da acceso a empleos más redituables.

## 5.3 DIMENSIÓN AMBIENTAL

Debido a la escala de la zona centro de la ciudad de Culiacán, la dimensión ambiental es similar a la presente en la zona urbana, por lo cual en este apartado se mencionarán a grandes rasgos las condiciones ambientales de la zona centro. El clima presente en la zona está catalogado como semiárido cálido. La precipitación pluvial anual promedio es de 658.1mm, los meses más lluviosos son julio, agosto y septiembre; la temperatura anual promedio oscila entre los 25.4°C<sup>14</sup>.

La zona centro, está a una altura media que va de los 35 a los 57 metros sobre el nivel del mar. Respecto a su geología, el mayor porcentaje del área está conformada por roca sedimentaria, y en menor medida ígneas extrusivas<sup>15</sup>, debido a las características y composición de este tipo de

---

<sup>14</sup> Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, 1.5 Clima; 2021.

<sup>15</sup> Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, Plano MFN 01 Geología.

suelos, no presentan limitantes para su urbanización. En cuanto a sus características edafológicas, presenta un tipo de suelo cambisol eútrico<sup>16</sup>.

Como es un área completamente urbanizada no cuenta con vegetación natural, el arbolado urbano presente principalmente en parques y banquetas en su mayoría son especies introducidas.

En colindancia con la zona centro, al norte se localiza el río Tamazula, el cual atraviesa el parque urbano más importante de la ciudad, el Parque Las Riberas; al noroeste se encuentra la unión de los ríos Humaya, Tamazula y Culiacán, los cuales son los cuerpos de agua más importantes que atraviesa la ciudad de Culiacán.

### 5.3.1 Riesgos y vulnerabilidad

#### Riesgos Geológicos

##### Hundimientos

La zona centro está catalogada con un grado de vulnerabilidad de hundimiento bajo, por lo general estos peligros pueden tener origen natural u origen antropogénico. Siendo clasificados a partir de su velocidad de ocurrencia en: hundimientos lentos y progresivos, denominados como subsidencia, o hundimientos rápidos y repentinos denominados colapsos. La subsidencia al tener velocidades bajas de ocurrencia no ocasiona víctimas mortales, pero los daños económicos pueden ser elevados, sobre todo en áreas urbanas, donde constituye un riesgo.

##### Sismos

La ciudad de Culiacán se localiza en una zona de sismicidad baja, por lo general no se registran sismos con frecuencia, sin embargo, al considerar la naturaleza aluvial, litoral y eólica que presenta la Llanura Costera del Pacifico, gran parte del terreno de Culiacán es susceptible a presentar fenómenos naturales secundarios (licuefacción) que pueden ser peligrosos, ocasionando que las construcciones se vuelvan más vulnerables a la onda sísmica independientemente que tan lejos se encuentren del epicentro.

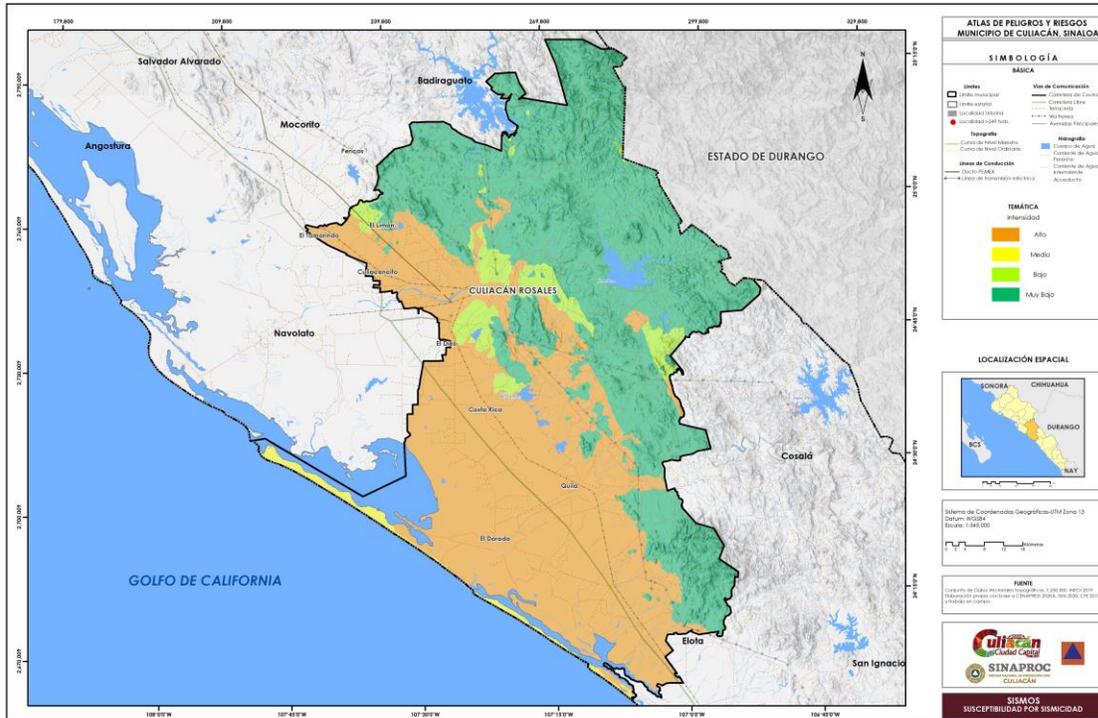
El centro se localiza en una zona de susceptibilidad alta<sup>17</sup>, lo cual hace vulnerable a aquellas construcciones antiguas localizadas en la zona centro, es necesario identificar aquellos sitios susceptibles a afectaciones para reducir en un futuro la probabilidad de daños, pérdidas materiales y humanas.

---

<sup>16</sup> Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, Plano MFN 02 Edafología.

<sup>17</sup> Fuente: Atlas de Riesgos y Peligros, municipio de Culiacán, Sinaloa, 2020.

Imagen 8. Mapa Susceptibilidad por Sismicidad



Fuente: Atlas de Riesgos y Peligros, Municipio de Culiacán, Sinaloa, 2020.

### Riesgos Hidrometeorológicos

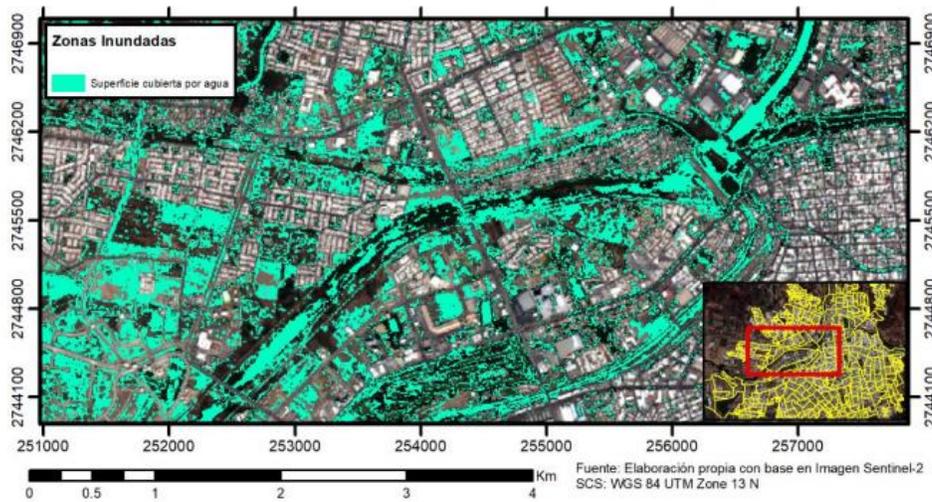
Los peligros hidrometeorológicos identificados en la ciudad de Culiacán, son los mismos que aquejan a la zona centro: presencia de bajas temperatura, ondas de calor, ciclones tropicales, heladas, sequías y lluvias extremas, estas últimas son los que representan el mayor riesgo debido a la cercanía del río Tamazula, que históricamente ha provocado inundaciones en las calles cercanas al boulevard Paseo Niños Héroes.

Imagen 9. Inundaciones presentes en la zona centro



Fuente: Tv Pacifico, septiembre del 2019.

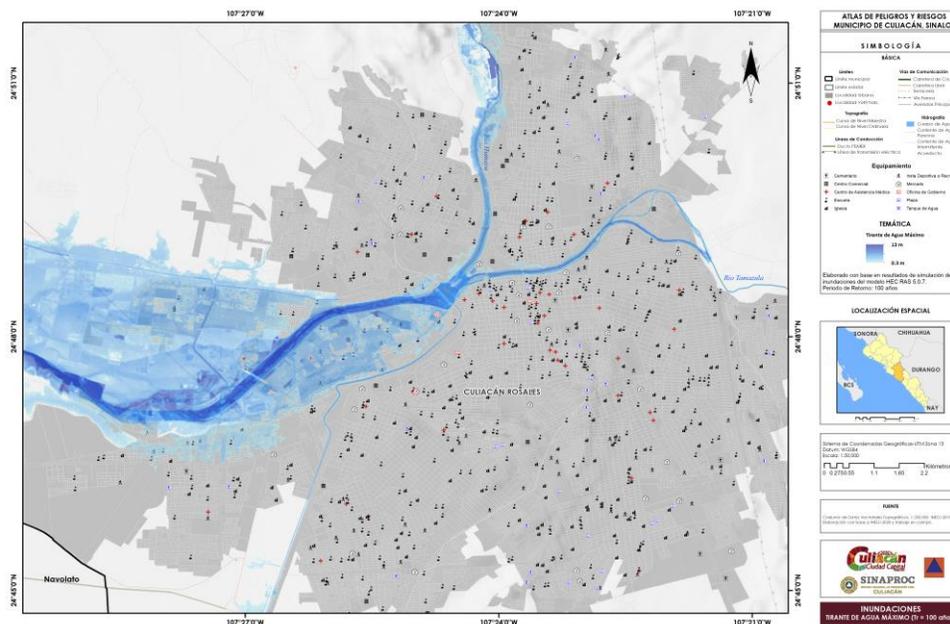
Imagen 10. Distribución de zonas inundadas, depresión tropical 19-E



Fuente: Atlas de Riesgos y Peligros, Municipio de Culiacán, Sinaloa, 2020.

Conforme al análisis espacial para identificar las zonas propensas a inundaciones, este arrojó como resultado que el sector noroeste de la zona centro es vulnerable ante un fenómeno meteorológico, como el que se presentó el pasado 06 de septiembre de 2019, con la depresión tropical 19-E, en la que el centro fue afectado por inundaciones; en la siguiente imagen se muestra la situación para un escenario de precipitación extremo.

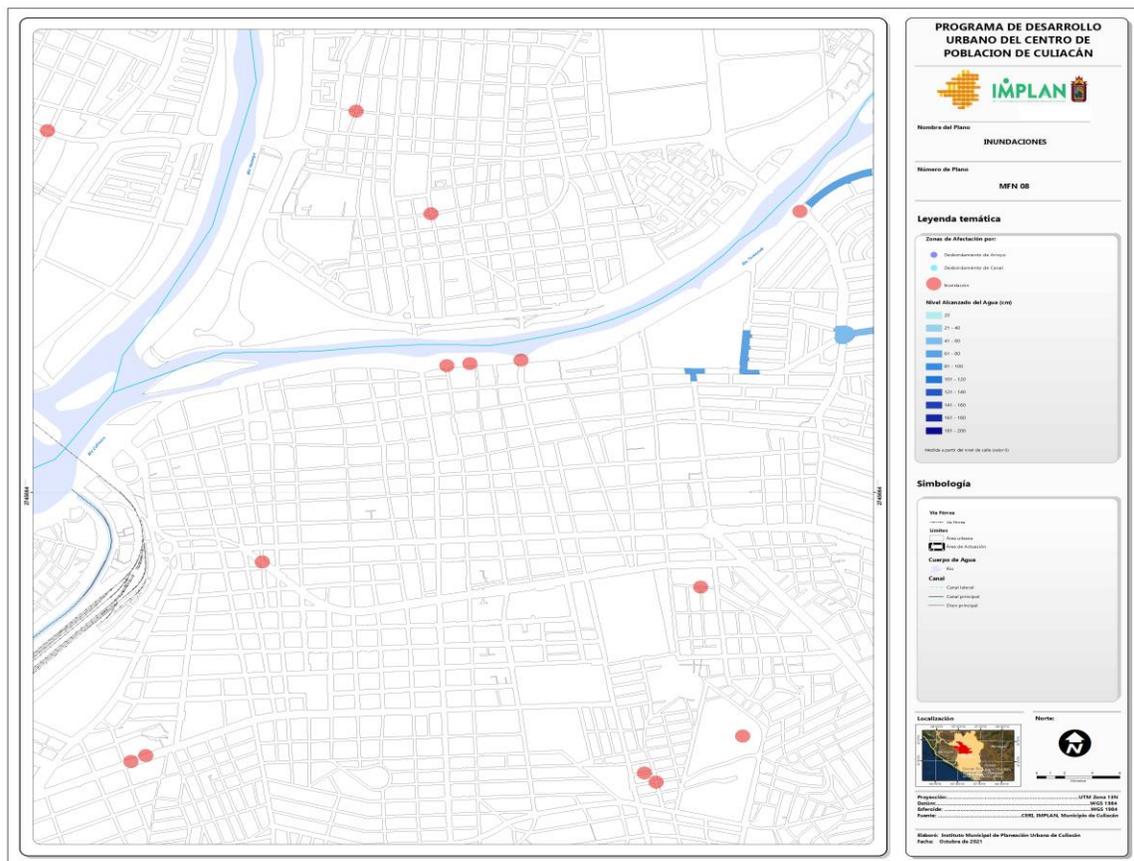
Imagen 11. Inundaciones Tirante de agua máximo (Tr= 100años)



Fuente: Atlas de Riesgos y Peligros, Municipio de Culiacán, Sinaloa, 2020.

Por otro lado, existen avenidas que desde su conformación natural son arroyos que concentran gran cantidad de arrastre de agua cuando ocurren precipitaciones abundantes, esto sucede en las vialidades Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Granados y Domingo Rubí, las cuales son propensas a inundaciones; así como en las zonas que se presentan pendientes bajas como: Boulevard Paseo Niños Héroes, en los bajo puentes Miguel Hidalgo y Morelos; y algunos puntos de Vicente Riva Palacios entre Blvd. Gabriel Leyva Solano y Blvd. Francisco I. Madero; Av. Venustiano Carranza y calle Gral. Rafael Buelna; y calle Presa Valsequillos entre calle Gral. Rafael Buelna y Presa San Lorenzo.

Imagen 12. Plano MFN 08 Inundaciones



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, 2021.

### 5.3.2 Contaminación ambiental

Actualmente la zona centro presenta diversos problemas ambientales que han ocasionado el deterioro de su imagen urbana, uno de ellos es la falta de arbolado urbano; actualmente se cuentan con diversos sectores del centro en los cuales no hay presencia de árboles. A pesar de que se han realizado diversas campañas para arborizar la zona, estas no han tenido el éxito que

se esperaba a consecuencia de diversos factores, como la plantación de especies no idóneas, los escasos mantenimientos y cuidados de los árboles plantados, y problemas con comerciantes, ya que ellos consideran que los árboles obstruyen sus posibilidades de anunciar sus negocios. Aunado a ello, existen sectores con banquetas reducidas que minimizan la posibilidad de contar árboles en las banquetas.

Esta comprobado que la falta de arbolado urbano ocasiona incremento en las temperaturas, la zona centro por ser un área completamente pavimentada, es uno de los sectores de la ciudad en los que se incrementa el efecto de isla de calor, afectando en gran medida a los peatones.

El carecer de arbolado en la zona centro, es un factor que incrementa los niveles de contaminación del aire, este problema se agudiza con mayor frecuencia debido al alto índice de automóviles y transporte público que circulan cotidianamente por la zona centro, y se agrava más durante las horas picos, cuando el tránsito es lento, mayor es la contaminación que ejercen los vehículos particulares y el transporte público.

La presencia de árboles también es escasa al interior de las viviendas, sea en patios centrales o vegetación en azotea, pudieran ser un buen elemento mitigador de temperaturas en la zona. Muchos de los patios centrales antes embellecidos con árboles y jardines hoy son sellados con materiales no permeables como los pavimentos.

Los espacios públicos que albergan árboles están conformados por parques, plazas y algunos puntos de reunión al aire libre, en conjunto representan una superficie de 15 has. Actualmente, estos espacios presentan algún grado de deterioro y se consideran insuficientes y subutilizados.

Otro factor preocupante, a partir de lo antes señalado, es la capacidad de permeabilidad del suelo en la zona centro. La superposición de capas de asfaltos y concretos en las calles y banquetas y la escasa forestación están propiciando un suelo cada vez más árido e impermeable. El suelo requiere respirar e infiltrar agua para mitigar efectos secundarios de erosión, la negación paulatina de esta posibilidad es un comportamiento tendencial que debe modificarse.

Existen avenidas que desde su conformación natural son arroyos que concentran gran cantidad de agua en precipitaciones abundantes como la Avenida Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Granados y Domingo Rubí.

La generación de residuos sólidos representa uno de los elementos que deben tratarse con especial atención, se estima que al año en la zona centro

se generan 19,270<sup>18</sup> toneladas de residuos sólidos. Considerando que el sistema de recolección de basura funciona mediante la colecta de los residuos sólidos que son dejados en las banquetas frente a viviendas o locales, resulta primordial el mejoramiento de la logística de la recolección, principalmente durante la temporada de lluvias, ya que es muy común que la basura obstruya la infraestructura del drenaje pluvial.

Por otro lado, otro de los grandes problemas ambientales en la zona centro, es la contaminación por ruido la cual es generada por vehículos automotores y las ventas en la vía pública, así como del comercio organizado que en ocasiones promociona sus productos utilizando bocinas que generan altos decibeles.

## 5.4 DIMENSIÓN SOCIAL

### 5.4.1 Condiciones de bienestar

El bienestar social es una condición lograda a través de los niveles de salud, educación, vivienda, bienes de consumo, desarrollo urbano, seguridad y de todos los aspectos relacionados con el medio ambiente. Las principales variables económicas y sociales que miden el incremento del bienestar social de las personas en sociedad, para conocer la condición de bienestar social se evaluaron los siguientes temas:

#### Características económicas de la población

La población económicamente activa, es el dato de las personas que se encuentran en una etapa productiva de su vida y que están en un rango de edad de los 12 a los 60 años o más. Estas personas son capaces de aportar bienes y servicios, porque cumplen con características como el rango de edad, nivel educativo, experiencia laboral y se conforman por dos grupos población ocupada y población desocupada.

De acuerdo con datos del censo de población y vivienda de 2020, en la zona centro cuenta con una Población Económicamente Activa (PEA) del 51.5%, de los cuales el 45% son mujeres y el 55% son hombres. Del total de la PEA, la población que actualmente cuenta con un trabajo o se encuentra ocupada, es del 98%, mientras que el 2% está desocupada, esta última una cifra muy baja, lo cual refleja que el centro es un concentrador de población económicamente activa.

---

<sup>18</sup> En base a la población residente de 5,013 habitantes, y el promedio de población flotante de 35,598 empleados de la zona centro, reportados en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de INEGI, 2021; y conforme al promedio de generación de basura diaria por habitante para la ciudad de Culiacán de 1.3 kg., Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán 2021.

## Nivel de Pobreza

En base a lo dispuesto en el Artículo 36 de la Ley General de Desarrollo Social, el CONEVAL debe establecer los lineamientos y los criterios para realizar la definición, la identificación y la medición de la pobreza en México, tomando en consideración al menos los siguientes indicadores: Ingreso corriente per cápita; rezago educativo promedio en el hogar; el promedio de grados estudios dentro del municipios; acceso a los servicios de salud; acceso a la seguridad social; calidad y espacios de la vivienda; acceso a los servicios básicos en la vivienda; acceso a la alimentación; grado de cohesión social; grado de accesibilidad a carretera pavimentada.

Conforme a lo anterior, el municipio y la ciudad de Culiacán de la que forma parte la zona centro, cuentan con un rango de pobreza del 23%, y de 1.69% de pobreza extrema<sup>19</sup>; siendo de los rangos más bajos de la región centro del estado de Sinaloa. Estas cifras también coinciden con el índice de rezago social a nivel municipal, el cual se ubica en un grado muy bajo<sup>20</sup>; estos porcentajes son el reflejo de lo que sucede en el territorio, que aunque las problemáticas identificadas son representan un reto a atender; y por otro lado, nos dan una clara muestra del nivel de competitividad que tiene la ciudad y la zona centro de Culiacán.

Respecto a la Población Económicamente Inactiva (PEI), esta concentra a aquellas personas pensionadas o jubiladas; estudiantes; dedicadas a los quehaceres del hogar; que están incapacitadas permanentemente para trabajar; o no trabajan; de todas estas se identifico que en el polígono de la zona centro existe un 32% de población con estas características.

## Nivel de Salud y Seguridad Social

El Artículo 4° de la Constitución establece que toda la población mexicana tiene derecho a la protección de la salud. En términos de la Ley General de Salud (LGS), este derecho constitucional se refiere al derecho de todos los mexicanos a ser incorporados al Sistema de Protección Social en Salud

A partir de estos criterios, se considera que una persona se encuentra en situación de carencia por acceso a los servicios de salud cuando no cuenta con adscripción o derecho a recibir servicios médicos de alguna institución que los presta, incluyendo el Seguro Popular, las instituciones públicas de seguridad social (IMSS, ISSSTE federal o estatal, Pemex, Ejército o Marina) o los servicios médicos privados.

---

<sup>19</sup> Fuente: Medición de Pobreza Municipal del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL, 2020-2020; <https://municipal-coneval.hub.arcgis.com/>

<sup>20</sup> Fuente: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL, índice de rezago social 2020 a nivel nacional, estatal, municipal y localidad; [https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Indice\\_Rezago\\_Social\\_2020.aspx](https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Indice_Rezago_Social_2020.aspx)

---

En el polígono de la zona centro, el 72% de las personas están afiliadas a servicios médicos en alguna institución de salud pública o privada como: el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE e ISSSTE estatal), Petróleos Mexicanos (PEMEX), la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA), la Secretaría de Marina Armada de México (SEMAR), el Instituto de Salud para el Bienestar (INSABI) o en otra. El 28% de la población no están afiliadas a servicios médicos en ninguna institución pública o privada, INEGI 2020.

#### Nivel de Educación

De la población total que habita la zona centro, solo el 1% de los menores de 5 años no asiste a la escuela; se identificó que el 2% de la población es analfabeta. El 3.4% de la población no concluyó la instrucción de nivel primaria, el 1.9% la secundaria y el 44% cuenta con instrucción de media superior y superior, el promedio de estudios es de 10 años, INEGI 2020.

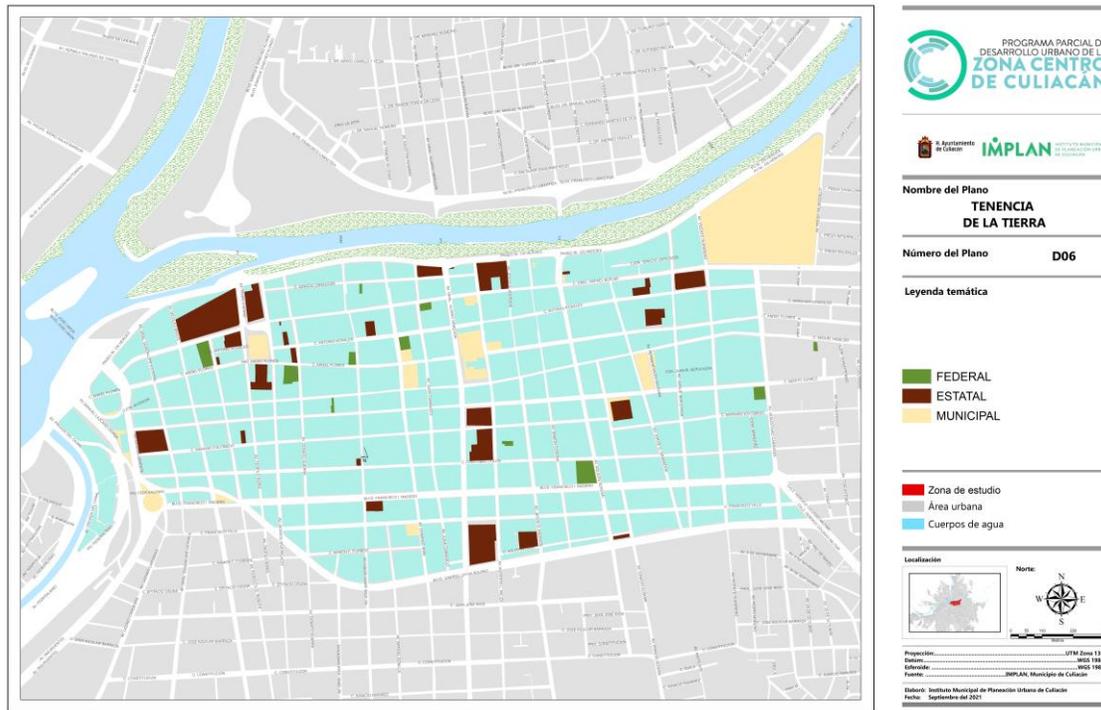
#### 5.4.2 Tenencia de la vivienda

De acuerdo con la constitución, la propiedad de las tierras y aguas contenidas en los límites territoriales corresponden originalmente a la nación, la cual tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, lo cual se constituye como propiedad privada.

De acuerdo a lo anterior, en la ciudad existen los regímenes de propiedad: social, pública y privada. La propiedad pública se clasifica en tres tipos pública federal, pública estatal y pública municipal; mientras los Núcleos Agrarios Certificados que determina el Registro Agrario Nacional corresponden a la propiedad social y el restante es propiedad privada.

De acuerdo con la base de datos existente, la distribución de la propiedad en términos porcentuales el 83.4% de la superficie pertenece al régimen de propiedad privada, el 16.6% es de propiedad pública, de esta, el 8.6% es Federal, el 37.5% es Estatal y el 53.9% es Municipal; no existe registro de propiedad social, dentro del polígono de la zona centro.

### Imagen 13. Plano D06 Tenencia de la tierra



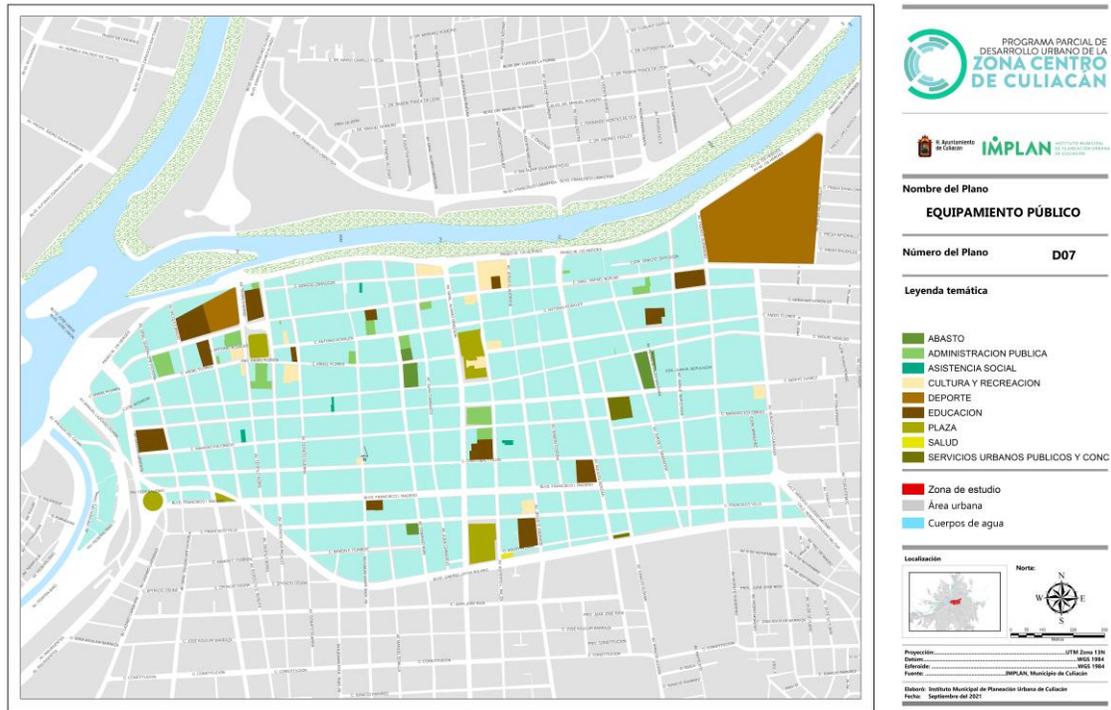
Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022

#### 5.4.3 Equipamiento

El equipamiento existente en el sector es diverso y especializado, debido a la privilegiada ubicación del centro, lo convierte en un importante punto de referencia para la ciudad, el municipio y el estado. Los equipamientos existentes se consideran suficientes y muestra un superávit en la mayoría de los subsistemas<sup>21</sup>, esto generado por el proceso de despoblamiento que ha sufrido la zona en la última década. El equipamiento de la zona centro se distribuye de la siguiente forma:

<sup>21</sup> Conforme a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana PROY-NOM-002-SEDATU-2020, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación, 4. Clasificación del equipamiento. Diario Oficial de la Federación, 2021.

### Imagen 14. Plano D07 Distribución de Equipamiento Público



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022

Los equipamientos públicos ocupan 81 predios que equivalen al 1.6 % del total de la zona centro (4,993); su distribución se presenta en la siguiente tabla:

Tabla 1. Relación de equipamiento público Zona Centro

| Clasificación                   | Total     |
|---------------------------------|-----------|
| Educación                       | 16        |
| Cultura y Recreación            | 13        |
| Administración Pública          | 11        |
| Áreas Verdes Urbanas            | 11        |
| Plaza                           | 6         |
| Abasto                          | 5         |
| Espacios Públicos de Transición | 4         |
| Asistencia Social               | 4         |
| Servicios Urbanos Públicos      | 3         |
| Deporte                         | 2         |
| Salud                           | 1         |
| Sin uso                         | 5         |
| <b>Total General</b>            | <b>81</b> |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

## Equipamiento Educativo

Una de las actividades que dan más dinamismo al centro de la ciudad, son los equipamientos educativos, estos atraen un número considerable de usuarios de todas las edades; si bien, estos generan un conflicto vial en horas pico, los usuarios de pie son potenciales consumidores y activadores de la dinámica comercial y de servicios que ofrece la zona centro.

Existen 59 equipamientos educativos, de los cuales 42% son públicos y 58% privados. Las escuelas privadas se encuentran edificadas y operando en predios donde el uso de suelo no es compatible con este giro, esto genera un problema al momento de actualizar su registro ante la SEP; por lo cual es necesario realizar un análisis y en su caso, modificar las compatibilidades en la Matriz de Usos y Destinos del Suelo del presente Programa.

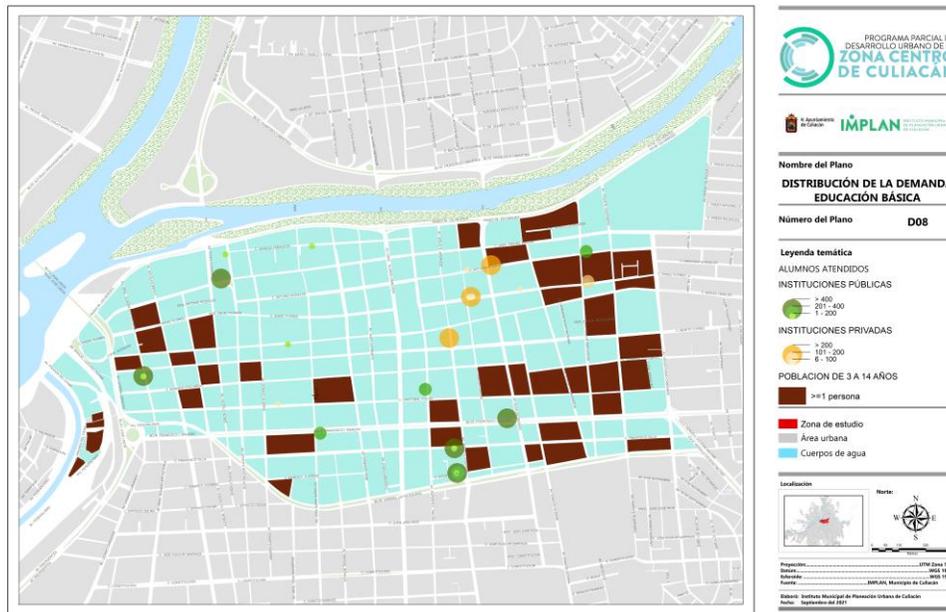
Tabla 2. Relación de equipamiento educativo en la Zona Centro

| Nivel educativo      | Número de planteles | Públicas  | Privadas  | Alumnos ciclo 2020-2021 |
|----------------------|---------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| Educación básica     | 24                  | 14        | 10        | 6,321                   |
| Medio superior       | 23                  | 8         | 15        | 11,002                  |
| Superior             | 12                  | 3         | 9         | 1,992                   |
| <b>Total general</b> | <b>59</b>           | <b>25</b> | <b>34</b> | <b>19,315</b>           |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022

Si bien la atención que brindan los centros educativos es regional, se hizo un análisis de la cobertura con respecto a la población residente. La educación básica cuenta con cobertura suficiente para atender la demanda actual. La población con el rango de edad de 3-15 años se concentra en su mayoría al oriente de la zona centro.

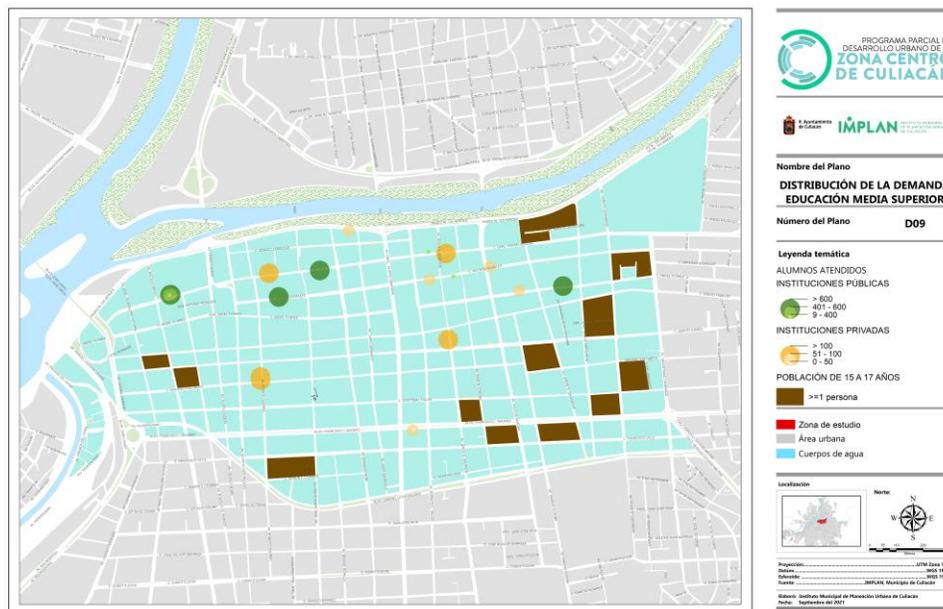
### Imagen 15. Plano D08 Distribución de la demanda de educación básica



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022

Los centros educativos de Nivel Medio Superior son en su mayoría privados, y se encuentran ubicados principalmente al norte de la zona centro.

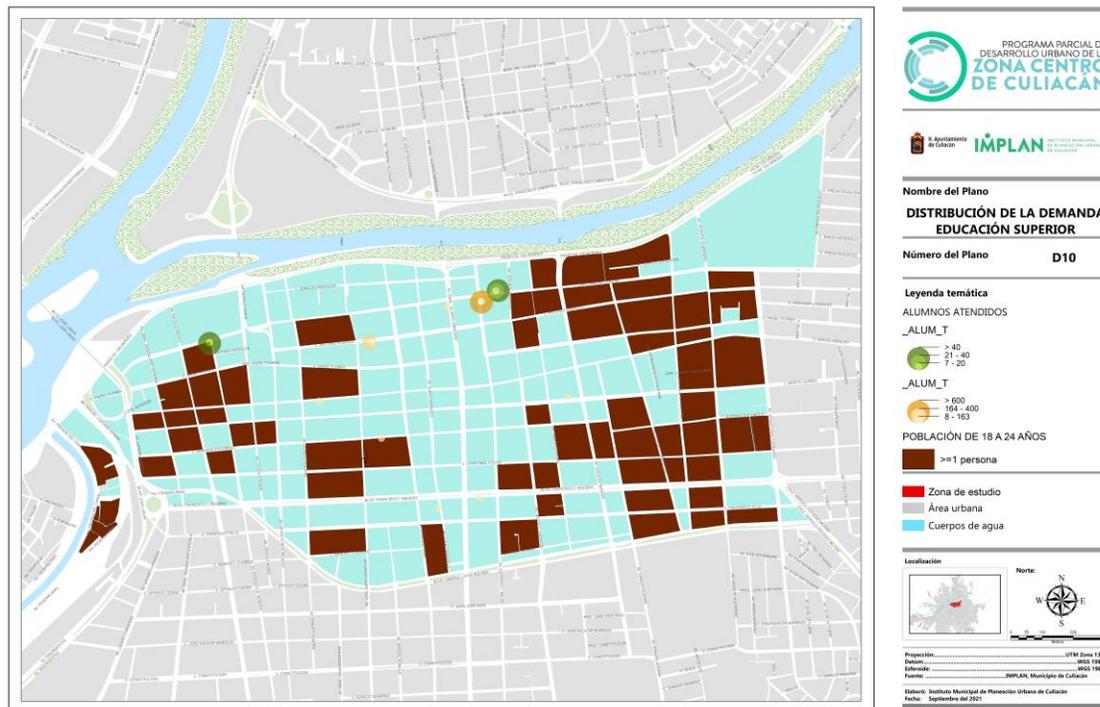
### Imagen 16 Plano D09 Distribución de la demanda de educación media superior



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022

Cabe mencionar, que la oferta de este nivel es cubierta por planteles públicos y privados, en el caso del nivel superior, la dotación de este equipamiento es cubierta mayormente por instituciones privadas; de manera que la población que demanda este equipamiento y que no cuenta con recursos tiene que salir de la zona centro y dirigirse a las distintas universidades públicas distribuidas al interior de la ciudad.

Imagen 17. Plano D10 Distribución de la demanda de educación superior



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

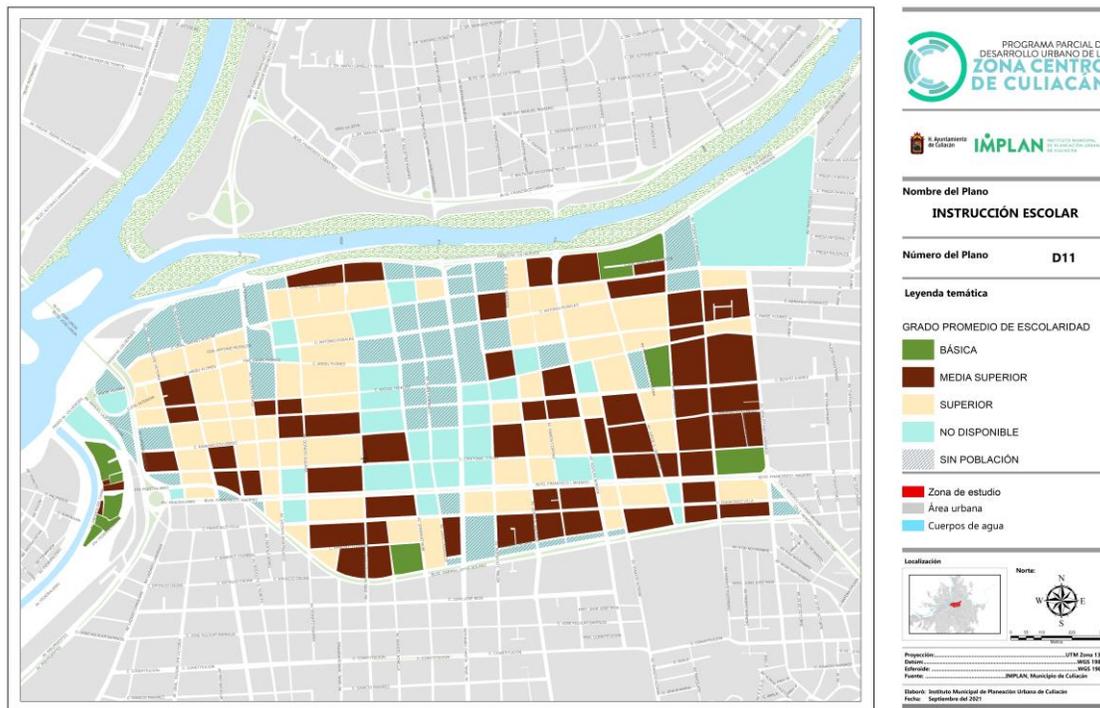
Considerando que el nivel de cobertura de la educación superior es regional, el cual llega a rebasar los límites de la ciudad e incluso del municipio, por lo que resulta positivo que la zona centro cuente con este tipo de oferta educativa, su existencia la da gran valor y reafirma la atracción que aún sigue generando este sector de la ciudad.

#### Grado promedio de escolaridad

De la población total que habita la zona centro, solo el 1% de los menores de 5 años no asiste a la escuela; se identificó que el 2% de la población es analfabeta. El 3.4% de la población no concluyó la instrucción de nivel primaria, el 1.9% la secundaria y el 44% cuenta con instrucción de media superior y superior; en general, el promedio de estudios es de 9.4 años.

En las zonas habitacionales al oriente es en donde se concentra la mayor parte de la población con un nivel de estudios medio superior y al poniente con estudios de nivel Superior. Contar con un alto porcentaje de población preparada, podría ayudar a que, en un proceso de densificación, esta población se mantenga y no se dé un fenómeno de gentrificación en la zona centro.

Imagen 18. Plano D11 Instrucción escolar



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

### Equipamientos urbanos

Otro de los equipamientos que generan un fuerte impacto en la zona centro son los equipamientos de salud. Existe una oferta naciente sobre los servicios de salud privados en el centro de la ciudad. De acuerdo con datos de DENUÉ<sup>22</sup> existen 586 giros registrados dedicados a la salud; el 38% de estos son consultorios dentales y el 30% consultorios de medicina especializada del sector privado.

La concentración de estos espacios se da en mayor medida en la calle Miguel Hidalgo entre Av. Ruperto Paliza y la Av. Aquiles Serdán. Estos equipamientos generar un gran flujo de personas al centro, para recibir los

<sup>22</sup> Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2022, Información para la actualización e incorporación de unidades económicas al DENUÉ; datos a mayo de 2022.

servicios sin embargo no es un reflejo en la fuente de empleos; el 93.69% de estos centros tienen entre 0 a 5 personas empleadas.

Tabla 3. Relación de equipamiento de Salud en la Zona Centro

| Servicio  | Personal empleado |                |                 |                 |                  |                   |                    | Total          |
|---|-------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|--------------------|----------------|
|   | 0 a 5 persona     | 6 a 10 persona | 11 a 30 persona | 31 a 50 persona | 51 a 100 persona | 101 a 250 persona | 251 y más personas |                |
| Clínicas de consultorios médicos del sector privado   | 1.88%             | 0.00%          | 0.17%           | 0.17%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 2.22%          |
| Consultorios de medicina especializada del sector privado                                     | 30.38%            | 0.68%          | 0.51%           | 0.17%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 31.74%         |
| Consultorios de medicina general del sector privado   | 10.92%            | 0.51%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 11.43%         |
| Consultorios de medicina general del sector público   | 0.51%             | 0.00%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 0.51%          |
| Consultorios de nutriólogos y dietistas del sector privado                                    | 0.85%             | 0.17%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 1.02%          |
| Consultorios de optometría  | 0.68%             | 0.00%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 0.68%          |
| Consultorios de psicología del sector privado   | 2.39%             | 0.00%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 2.39%          |
| Consultorios del sector privado de audiología y de terapia ocupacional, física y del lenguaje | 1.37%             | 0.00%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 1.37%          |
| Consultorios dentales del sector privado  | 36.86%            | 0.85%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 37.71%         |
| Hospitales del sector privado de otras especialidades médicas                                 | 0.51%             | 0.00%          | 0.17%           | 0.34%           | 0.00%            | 0.17%             | 0.00%              | 1.19%          |
| Hospitales generales del sector privado   | 0.00%             | 0.17%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 0.17%          |
| Hospitales psiquiátricos y para el tratamiento por adicción del sector privado                | 0.17%             | 0.00%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 0.17%          |
| Laboratorios de pruebas   | 0.17%             | 0.00%          | 0.00%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 0.17%          |
| Laboratorios médicos y de diagnóstico del sector privado                                      | 3.58%             | 0.51%          | 0.68%           | 0.17%           | 0.17%            | 0.34%             | 0.17%              | 5.63%          |
| Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud                             | 3.41%             | 0.00%          | 0.17%           | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%             | 0.00%              | 3.58%          |
| <b>Total General</b>  | <b>93.69%</b>     | <b>2.90%</b>   | <b>1.71%</b>    | <b>0.85%</b>    | <b>0.17%</b>     | <b>0.51%</b>      | <b>0.17%</b>       | <b>100.00%</b> |

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2022, Información para la actualización e incorporación de unidades económicas al DENUE; datos a mayo de 2022

#### 5.4.4 Espacio público y áreas verdes

Los espacios públicos con esta clasificación localizados en el centro, forman parte de los espacios más virtuosos y representativos que existen en la ciudad de Culiacán, la construcción de varios de estos se remota hacia la fundación de la ciudad. Por años, estos sitios han desempeñado un papel importante para la cohesión social, en ellos se desarrollan actividades de recreo y ocio, en las que participan tanto habitantes del sector y del resto de la ciudad. Dentro de los espacios públicos más representativos se encuentran:

##### Plaza General Álvaro Obregón.

También conocida como Plazuela Obregón, es la plaza principal donde se dio el origen de la ciudad. A lo largo de su historia ha tenido varias intervenciones, y actualmente tiene la fisonomía que adquirió en una remodelación que se le hizo en la década de los setentas. Tiene un área total de 7,267 m<sup>2</sup>, hoy en día es el punto de reunión de eventos culturales, manifestaciones políticas y expresiones urbanas de la ciudad.

Entre sus componentes destaca la iglesia Catedral Basílica de Nuestra Señora del Rosario también conocida como Catedral, la Plaza de Armas y el quiosco; en conjunto estos espacios cuentan con una superficie aproximada de 15 mil metros cuadrados.

##### Plaza General Antonio Rosales.

La Plaza Rosales es la segunda plaza con características similares a la Plaza Obregón, tiene un área aproximada de 9 mil metros cuadrados, la mayoría de actividades que se realizan en esta plaza están relacionadas con la vida universitaria y cultural. Varios de los edificios que la rodean son propiedad de la Universidad Autónoma de Sinaloa y están destinados a uso cultural.

El problema principal que enfrenta la plaza, es que está flanqueada por dos vialidades de tráfico continuo (Av. Riva Palacio y Av. Teófilo Noris) que significan la conexión al puente Juan de Dios Bátiz que comunica al norte de la ciudad. Entre los componentes más destacados de la plaza se encuentra sus jardines, sus fuentes y el quiosco, el cual fue construido en 1898.

##### Parque Centro Cívico Constitución.

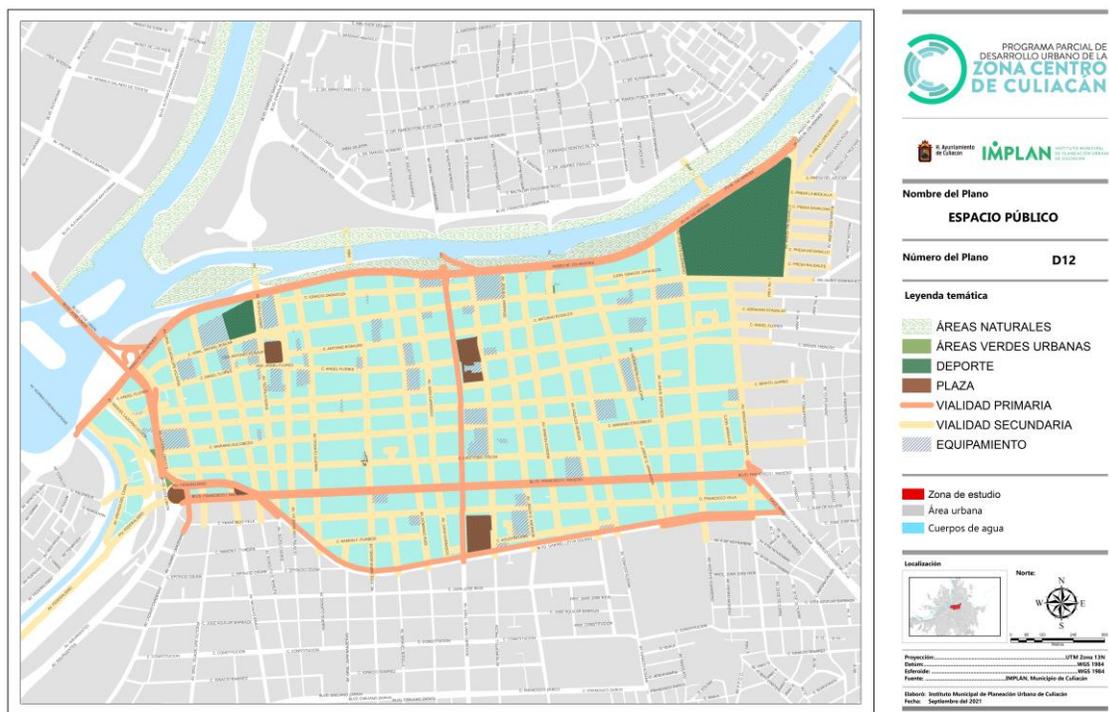
Es el parque más antiguo de la ciudad, se construyó en 1958. Tiene un área total de 13 hectáreas. Es un centro deportivo, cultural y comercial que además incluye al zoológico de la ciudad. Actualmente es muy visitado por habitantes de diversos sectores de la ciudad.

Las problemáticas que presenta este espacio es en la zona deportiva, la cual tiene secciones concesionadas a clubs que limitan el uso público de las instalaciones; el zoológico carece de apoyo y espacio para funcionar como debe ser, el área cultural es poco visitada y está muy deteriorada, y la zona comercial prácticamente se encuentra abandonada. Tiene la ventaja de contar con una buena accesibilidad, debido a la amplia cobertura de rutas de transporte que circulan las inmediaciones del parque durante todo el día.

### Parque Revolución.

También conocido coloquialmente como el parque las paraguas, fue inaugurado en 1938, cuenta con un área aproximada de 16 mil metros cuadrados, entre sus instalaciones en la parte norte se encuentra el polideportivo Juan S. Millán en el cual se realizan múltiples eventos tanto deportivos como culturales, también cuenta con oficinas administrativas del ayuntamiento. En la parte sur, se localiza una explanada en la cual se realizan eventos culturales dirigidos principalmente a la población adulta. Otro icono de este parque es el reloj ubicado en el área sur poniente, el cual fue construido en la década de los setentas.

Imagen 19. Plano D12 Espacio Público y Áreas verdes



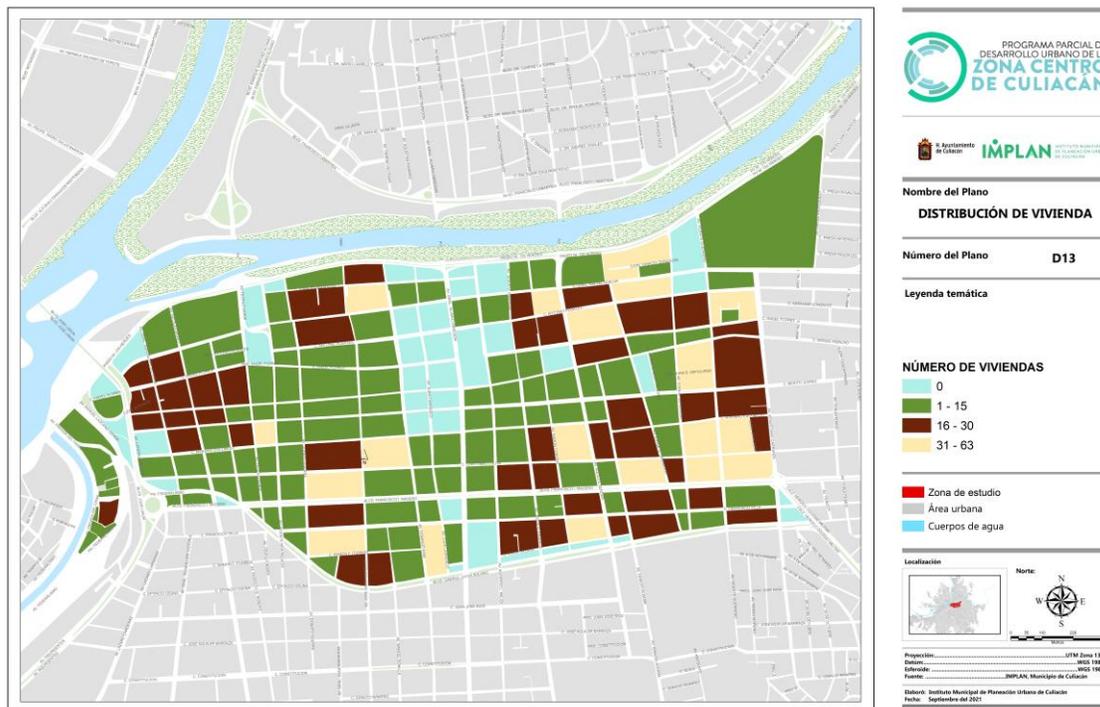
Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

### 5.4.6 Vivienda

La vivienda se distribuye en 2,544<sup>23</sup> lotes que representan el 48.53 % del total que comprende el polígono de la zona centro (5,242 lotes). Para entender su comportamiento, se deberán contemplar las necesidades de vivienda de la población residente, de la que se pretende atraer, así como de las limitaciones y potencialidades propias de las edificaciones con características patrimoniales, abandonadas y los predios baldíos.

En la distribución de viviendas por manzanas, se aprecia que existe una concentración al oriente de la zona centro, esta dinámica se ha mantenido así durante los últimos años, pese a la presión que existe por convertir viviendas en espacios destinados para el desarrollo de giros comerciales o de servicios.

Imagen 20. Plano D13 Distribución de vivienda



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

<sup>23</sup> Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

## Crecimiento habitacional

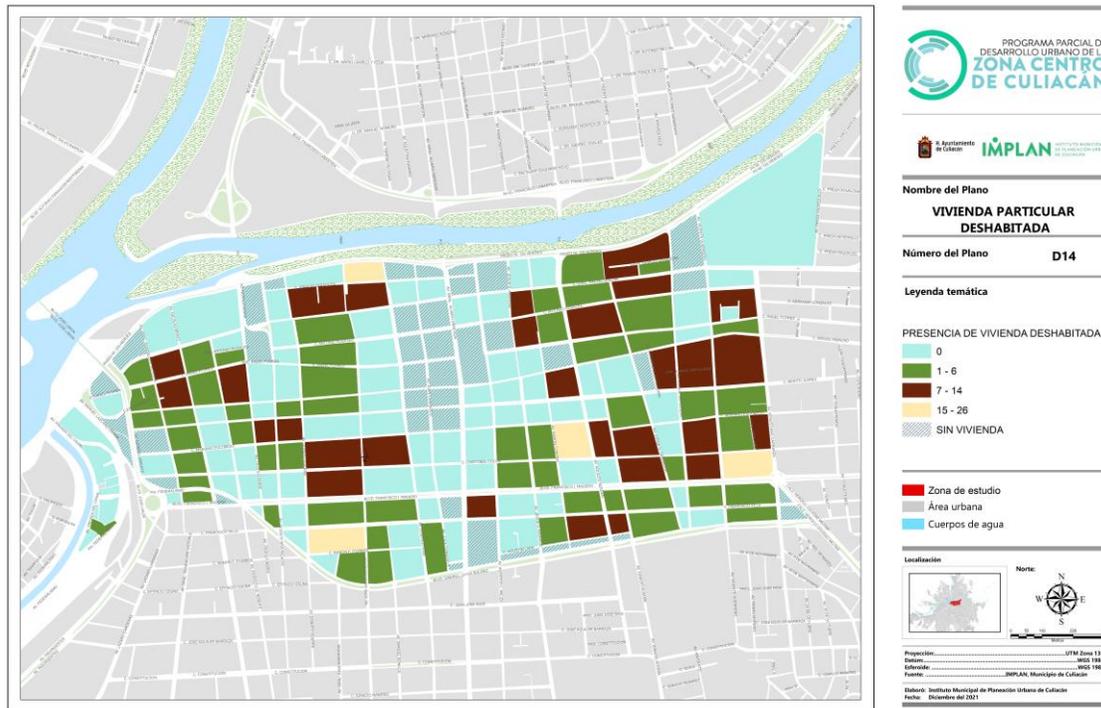
Como anteriormente se ha mencionado, la zona centro atraviesa por un proceso de despoblamiento, el cual se acentúa en los sectores central, poniente, y en menor medida al oriente; en todos se aprecia una mezcla de vivienda, en donde los giros de tipo comercial y de servicios son los predominantes.

Es bien sabido que la tendencia general en las zonas centrales de las ciudades en nuestro país, se caracterizan por la disminución del uso habitacional, efecto provocado por las dinámicas en los cambios de uso de suelo, en el que los predios que se construyeron originalmente para vivienda, terminaron acondicionándose para habilitar el desarrollo de giros comerciales y de servicios, aunque en la mayoría de los casos termina por desaparecer el uso habitacional y se construyen nuevos edificios o simplemente se habilita el predio como estacionamiento público. De lo anterior, el cambio de uso no es el principal problema, sino el nivel de proporción de viviendas que terminan por desaparecer en ciertos sectores de la zona centro.

La zona centro cuentan con espacios públicos de tradición que requieren mantener un uso habitacional de calidad para garantizar una adecuada cohesión social, brindar seguridad y generar pertenencia entre su población. Por otro lado, cuando se habilitan las edificaciones patrimoniales, se promueve su conservación y dignificación, pero sobre todo se genera una imagen urbana atractiva y se aprovecha el potencial económico que estas pueden brindar.

La calidad de vivienda es variable, desde el tipo mixto (habitacional con comercios y servicios), hasta las viviendas en condiciones precarias como consecuencia del abandono y descuido, lo cual ha dado como resultado un proceso de decadencia física y funcional que se ven reflejadas en el espacio urbano.

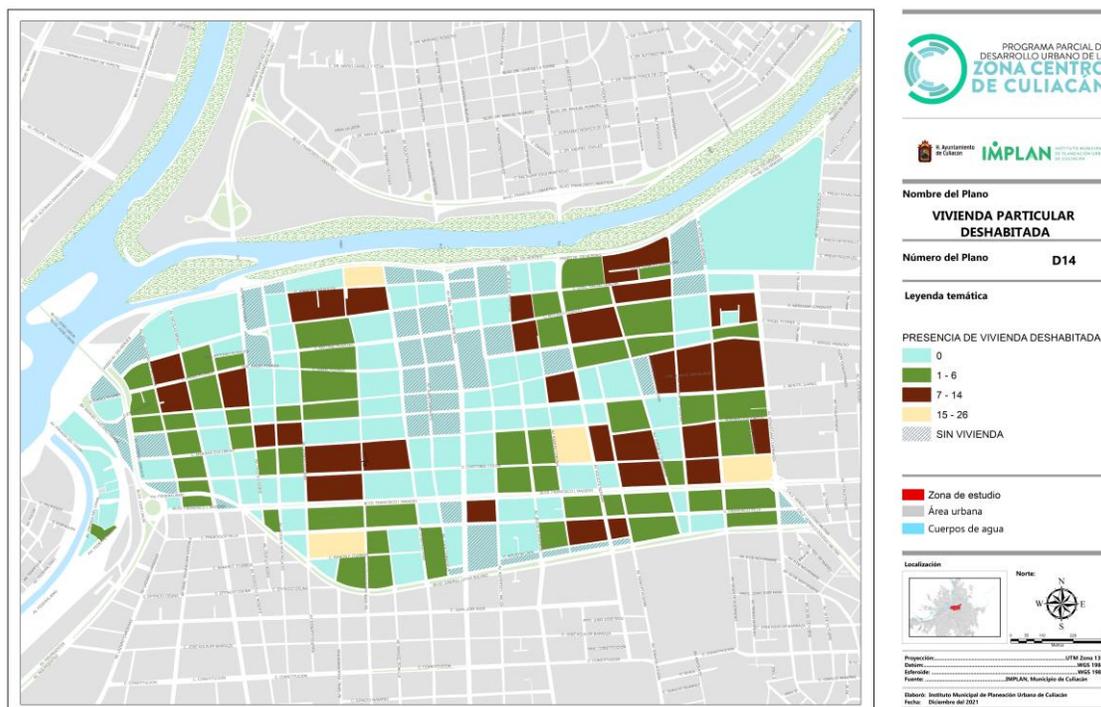
### Imagen 21. Plano D14 Vivienda particular deshabitada



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Se cuenta con 579 viviendas particulares deshabitadas que representan el 23% del total de la zona centro. Algunas de estas viviendas son consideradas edificaciones con valor patrimonial.

### Imagen 21. Plano D14 Vivienda particular deshabitada



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Respecto a su composición, se distingue el tipo vivienda unifamiliar de interés medio, la encontramos en la parte oriente, donde se distribuyen 468 predios con este tipo de características, y 651 predios ubicados en la parte suroeste y se extienden hasta la parte noroeste de la zona centro; en menor medida encontramos vivienda vertical, principalmente de interés medio, así como vivienda de interés social.

### Tipología habitacional

Las características son igualmente variadas, dependiendo del nivel de ingresos de los propietarios, del estado de abandono o del proceso de deterioro avanzado que presenten, o bien de la presencia de construcciones con que cuentan con acabados especiales. En la zona centro se presenta las siguientes tipologías:

Edificaciones históricas; son edificaciones que se encuentran conservadas y mantienen sus interiores originales, en algunos casos modificados para satisfacer las necesidades actuales de espacio, así como la integración de nuevas actividades. En su mayoría de un nivel de edificación, cuentan con sistemas y materiales constructivos de gran calidad, con fachadas ricamente ornamentadas.

Otros casos son casonas históricas de finales del siglo XIX que fueron abandonadas por sus propietarios, subdivididas y puestas en el mercado para venta o renta. El deterioro es notorio debido a la antigüedad y a la falta de mantenimiento.

Edificaciones artísticas; guardan características similares a las edificaciones históricas en cuanto a su conservación, mantenimiento y modificaciones. Cuentan con uno a dos niveles, sus sistemas constructivos son de calidad y con acabados originales de estilo funcionalista; este tipo de edificaciones se localizan en su mayoría sobre el boulevard Niños Héroes. Algunas edificaciones han sido vendidas, subdivididas o abandonadas por los mismos propietarios.

Vivienda unifamiliar; tipología que conforma el contexto general de los sectores oriente y poniente de la zona centro; son edificaciones de principios y mediados del siglo XX, cuentan con pocos elementos ornamentales y sistemas constructivos propios de la época. En algunos casos, las viviendas se encuentran modificadas totalmente en su interior, sin embargo, en su mayoría presentan un buen estado de conservación.

**Vivienda vertical;** en la zona centro existen muy pocos edificios de departamentos, las edificaciones de este tipo no rebasan los 6 niveles; sus características arquitectónicas son principalmente de finales del siglo XX, en sus fachadas se aprecia que se busco adaptarlas a las tipologías del entorno, mediante detalles sobrios, pero que logran integrarse adecuadamente a la imagen urbana de la zona centro. Cuentan con detalles constructivos en las que la disposición de las viviendas se ubica en torno a pasillos y cubos de luz.

#### Carencia de programas de vivienda

En el caso de las edificaciones con características históricas y artísticas, no existe estrategia definida para atender este tipo de vivienda en la zona centro. A pesar de que el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) como entidad competente en conservar monumentos podría impulsar un programa de rescate en el que se consideren los lineamientos y regulaciones para llevar a cabo la restauración y reconstrucción del patrimonio histórico a aplicarse en los inmuebles catalogados. De manera que es necesaria una normatividad que regule las acciones de rehabilitación y conservación, que permitan generar actividades compatibles que respeten las características arquitectónicas de los inmuebles catalogados, pero sobre todo se deberá buscar el mejoramiento, rescate y protección de estas edificaciones.

Considerando el nivel de deterioro que presenta las viviendas, es necesario crear un programa de renovación de vivienda, que restituya vivienda en corto plazo, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población beneficiada y que siga permitiendo la habitabilidad de la zona centro.

Otro aspecto a considerar, será evaluar si es posible incrementar la densidad de la zona centro, la cual actualmente es una de las más bajas de la ciudad (19 hab/ha.), de ser factible, se podría incrementar la densidad mediante el desarrollo de vivienda vertical, siempre y cuando esto no comprometa el funcionamiento de las infraestructuras, la dotación de equipamientos y de la movilidad.

## 5.5 DIMENSIÓN ECONÓMICA

### 5.5.1 Actividades económicas

Ante la expansión de la ciudad, la zona centro pierde su jerarquía como concentrador de actividades económicas y de cohesión social, derivado del surgimiento de otros centros de reunión y actividades económicas,

identificados como subcentros urbanos<sup>24</sup>. Esto hace que la posición de la zona centro se encuentre en el dilema de declinar o fortalecerse; por tal motivo las políticas urbanas juegan un papel importante para su recuperación.

En un análisis realizado en los sectores que conforman la ciudad<sup>25</sup>, se observa cómo se ha ido distribuyendo la diversificación de actividades; se aprecia que la zona centro cuenta con la mayor densidad de unidades económicas, presentando 25.94 ue/ha, lo que lo convierte en el sector más concentrador de actividad económica de la ciudad.

Respecto a la distribución de unidades económicas, la zona centro ocupa la segunda posición con 5,015 que representan el 12.79% de toda la ciudad; estas se componen principalmente por una variedad de giros relacionados a servicios, una alta concentración de comercios al por menor y actividades relacionadas con la manufactura<sup>26</sup>.

Imagen 22. Plano D15 Densidad de Unidades Económicas, ciudad de Culiacán



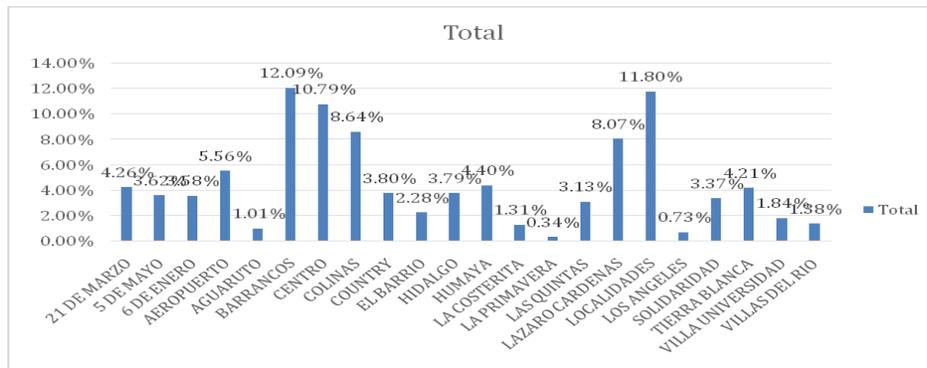
Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base al datos del Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENEUE), 2022.

<sup>24</sup> Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, 2021, Capítulo XIII Ordenamiento Territorial, punto 4 Subcentros Urbanos; en la ciudad se identifican 23 Subcentros Urbanos.

<sup>25</sup> Fuente: Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENEUE), 2022.

<sup>26</sup> Fuente: Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENEUE), 2022.

**Gráfica 3. Distribución de Unidades Económicas, ciudad de Culiacán**



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2021

El 33.67% de las unidades económicas son de comercio al por menor en sus diferentes gamas, destacando la venta de ropa con el mayor número de establecimientos. En segundo lugar, se encuentran los servicios con el 14.5% de las unidades. Los consultorios y clínicas son de las actividades destacadas en el centro con el 13.5% de las unidades.

**Tabla 4. Distribución porcentual de unidades económicas, Zona Centro**

| % de unidades económicas | Sector al que pertenecen  |
|--------------------------|---|
| 33.67                    | Comercio al por menor   |
| 14.57                    | Otros servicios excepto actividades gubernamentales                                   |
| 13.55                    | Servicios de salud y de asistencia social   |
| 9.11                     | Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas             |
| 4.92                     | Servicios financieros y de seguros  |
| 3.84                     | Servicios profesionales, científicos y técnicos                                       |
| 2.89                     | Comercio al por mayor   |
| 2.70                     | Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos     |
| 2.59                     | Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos |

|      |   |
|------|---|
|      | internacionales y extraterritoriales  |
| 2.37 | Servicios educativos  |
| 4.77 | Industrias manufactureras   |
| 1.42 | Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles   |
| 1.38 | Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación  |
| 0.86 | Información en medios masivos   |
| 0.41 | Construcción  |
| 0.61 | Transportes, correos y almacenamiento   |
| 0.22 | Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final |
| 0.09 | Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza   |
| 0.02 | Minería   |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2022

En comparación con otras ciudades del país, sus zonas centrales se caracterizan por contar con establecimientos de comercio al por mayor, lo cual los hace indispensables para los pequeños comercios; sin embargo, en la zona centro esta actividad no cuenta con este impacto, solo el 2.89% de las unidades son de esta actividad.

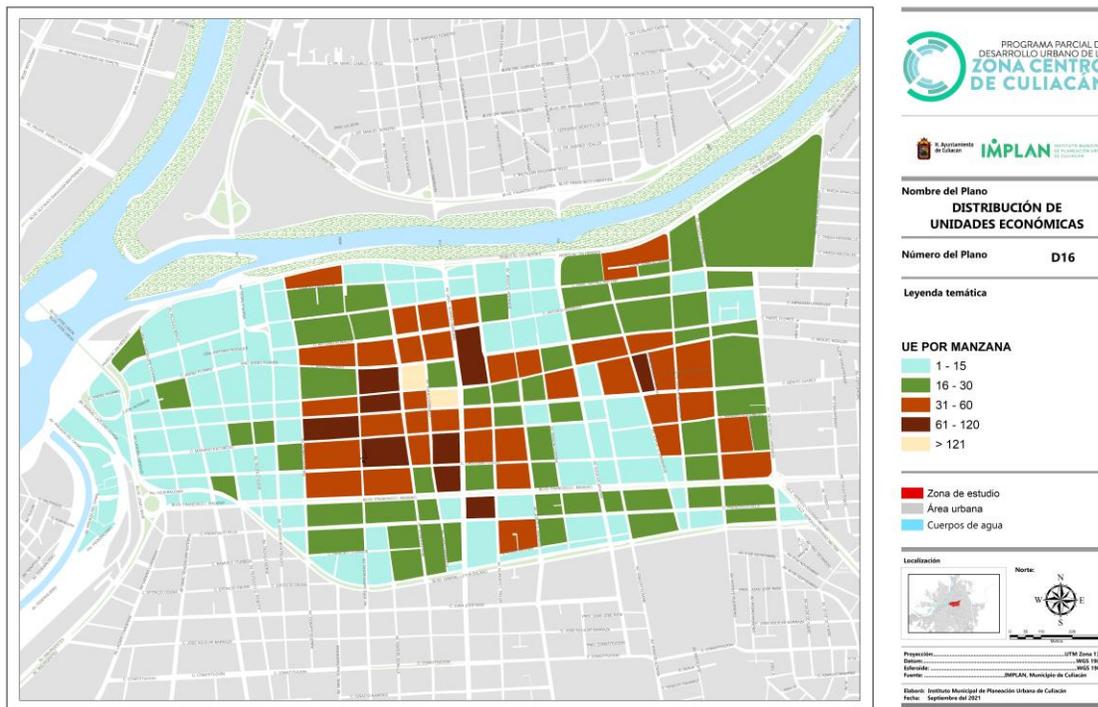
Respecto al dinamismo de las unidades económicas, encontramos que el sector más vibrante se desarrolla principalmente en los alrededores del Mercado Garmendía, siendo en las calles Miguel Hidalgo, Ángel Flores, Juan Carrasco y Domingo Rubí, en las que se concentran el mayor número de unidades económicas.

El comportamiento de las actividades económicas ha variado a través del tiempo, y en especial en los últimos años. A partir de la emergencia sanitaria provocada por la pandemia del COVID-19 genero afectaciones en la operación de las unidades económicas, y la zona centro no fue la excepción, sin embargo se presento una dinámica de recuperación con la apertura de nuevos giros en los locales que habían sido desocupados, tal es el caso de lo ocurrido en la calle Miguel Hidalgo, que en los últimos 3 años ha presentado un incremento en sus unidades económicas, en comparación con el 2018, (ver Anexo II). Las vialidades que también aumentaron sus unidades

económicas fueron el boulevard Paseo Niños, las calles Héroe, Mariano Escobedo, Teófilo Noris, Ángel Flores y Juan Carrasco.

Durante el periodo de 2011 al 2021, conforme a información del DENU, la dinámica de operación de unidades económicas presento incrementos y decrementos en algunas vialidades, en el caso de los últimos, se pueden asumir que fueron generados por los efectos de la pandemia, sin embargo, también es de reconocerse que existen procesos cíclicos en los que si un giro no logra ser económicamente viable cierra y abre paso a la apertura de un nuevo giro, lo cual sucede en la mayoría de los locales en renta destinados al desarrollo de giros para actividades comerciales y de servicios. Las vialidades en las que se identifico una mayor pérdida de unidades económicas en operación son Domingo Rubí, Venustiano Carranza, Ignacio Zaragoza (ver Anexo II).

Imagen 23. Plano D16 Distribución de Unidades Económicas



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; en base a la información obtenida del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, 2021.

## 5.6 DINÁMICA TERRITORIAL

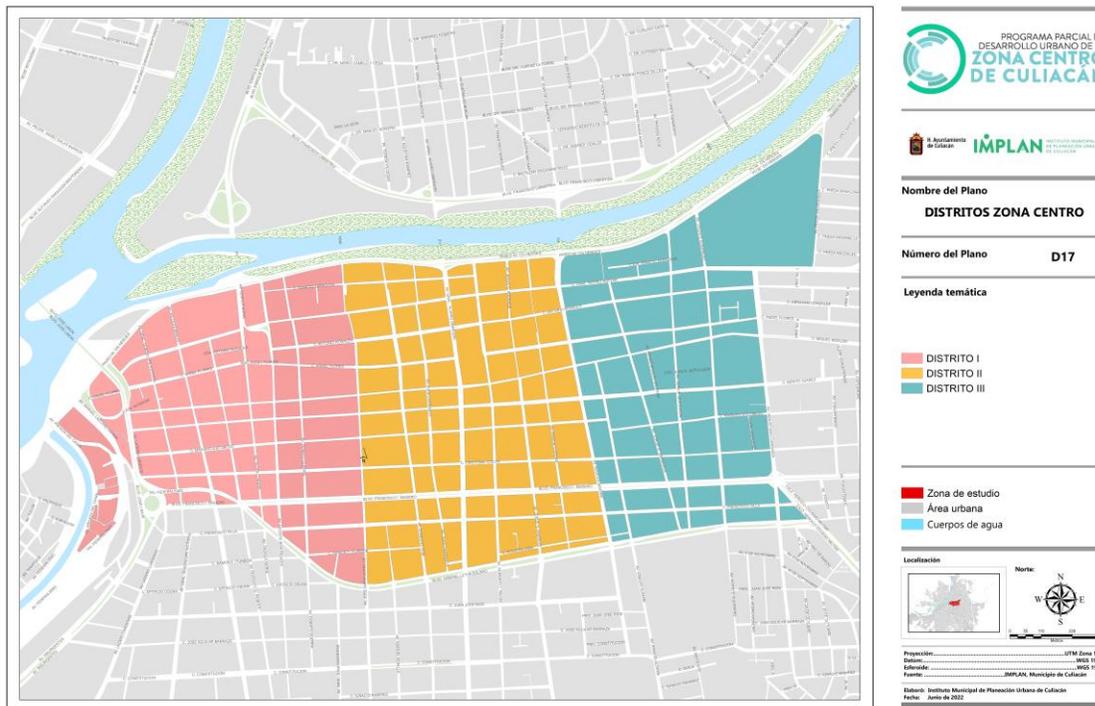
5.6.1 Estructura Urbana En la zona centro de la ciudad se generan diversas actividades económicas y sociales que se relacionan entre sí; estas

interacciones se dan a través de una serie de elementos como son los usos de suelo, vialidades, transporte, infraestructura, servicios, equipamientos urbanos y el medio físico natural que se ubica en el espacio público; cada uno de estos componentes presentan características diferentes y le dan a la zona centro un carácter propio, el cual se ha ido generando desde la fundación de la ciudad hasta la actualidad.

En su composición funcional, se distingue la formación de tres distritos que en general presentan las siguientes características:

- Distrito I, se caracteriza por contar con vivienda mezclada con servicios y en menor medida comercios, se localizan una serie de equipamientos educativos y culturales;
- Distrito II, compuestos por una alta concentración de comercios y servicios; se distingue la poca presencia de viviendas; existe una elevada afluencia de rutas de transporte público, considerada como la más alta de la ciudad; se distribuyen una serie de equipamientos de administración pública, educación, cultura y recreación;
- Distrito III, destaca la presencia de vivienda mezclada con comercio y servicios, así como equipamientos educativos, culturales, deportivos y recreativos.

### Imagen 24. Plano D17 Distritos Zona Centro



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

La zona centro comprende 5,242 predios, distribuidos en una traza ortogonal que comprende una superficie de 249 hectáreas, que representan el 1.05% del total de la ciudad. El 63% de la superficie de la zona centro cuenta con construcciones, de las cuales el 41% se destina a viviendas, 48% son comercios, y el 3.38% de la superficie susceptible para urbanizar son baldíos.

#### 5.6.2 Usos de suelo

De acuerdo con información de catastro, los usos del suelo de la zona centro se distribuyen en 62% habitacional, el comercio ocupa el 28.63%, el 2.62 % corresponde al uso mixto (comercio y vivienda); el uso industrial apenas es el 0.57 %, el equipamiento en la zona es de 1.13% (siendo este de salud, educación y cultura, recreación, deporte y administración pública), el 3.38 % son baldíos y los servicios con el 0.38%.

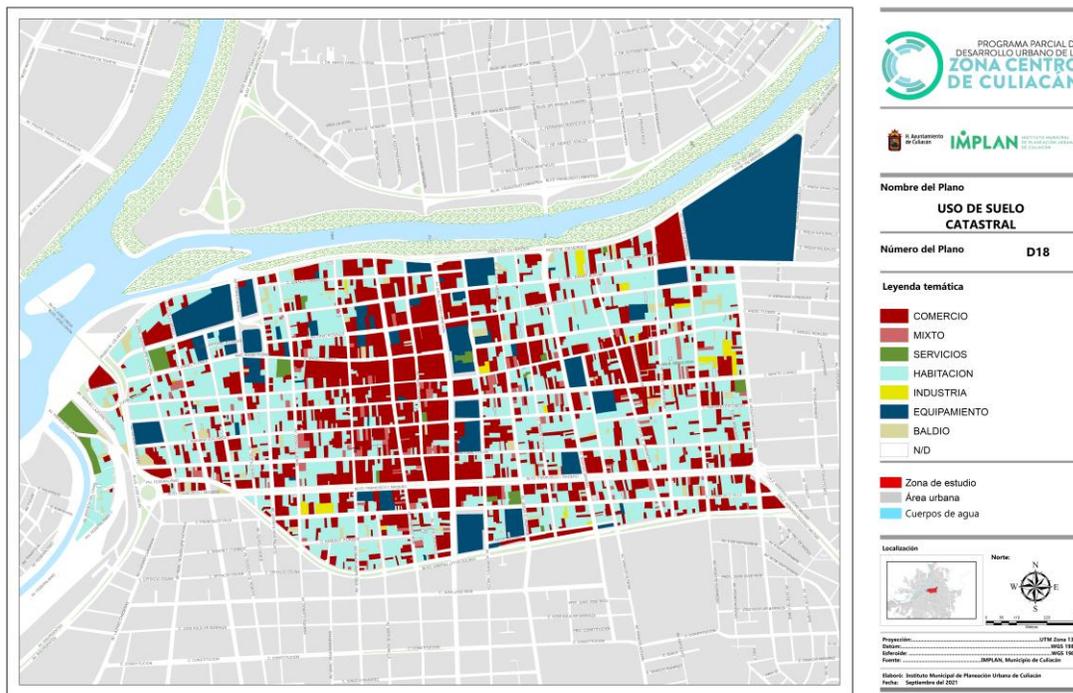
Tabla 5. Usos de Suelo

| Uso de suelo | Porcentaje |
|--------------|------------|
| Habitación   | 62.01%     |
| Comercio     | 28.63%     |
| Baldío       | 3.38%      |

|              |                |
|--------------|----------------|
| Mixto        | 2.62%          |
| N/D          | 1.28%          |
| Equipamiento | 1.13%          |
| Industria    | 0.57%          |
| Servicios    | 0.38%          |
| <b>Total</b> | <b>100.00%</b> |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; con base en datos catastrales 2018

Imagen 25. Plano D18 Uso de Suelo Catastral



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; con base en datos catastrales 2018

El uso comercial en la zona centro se concentra en mayor proporción en las manzanas entorno al mercado Garmendia, el cual está definido por las vialidades Paseo Niños Héroes al norte, Blvd. Francisco I. Madero al sur, Av. Ruperto Paliza al este y Av. Donato Guerra al oeste.

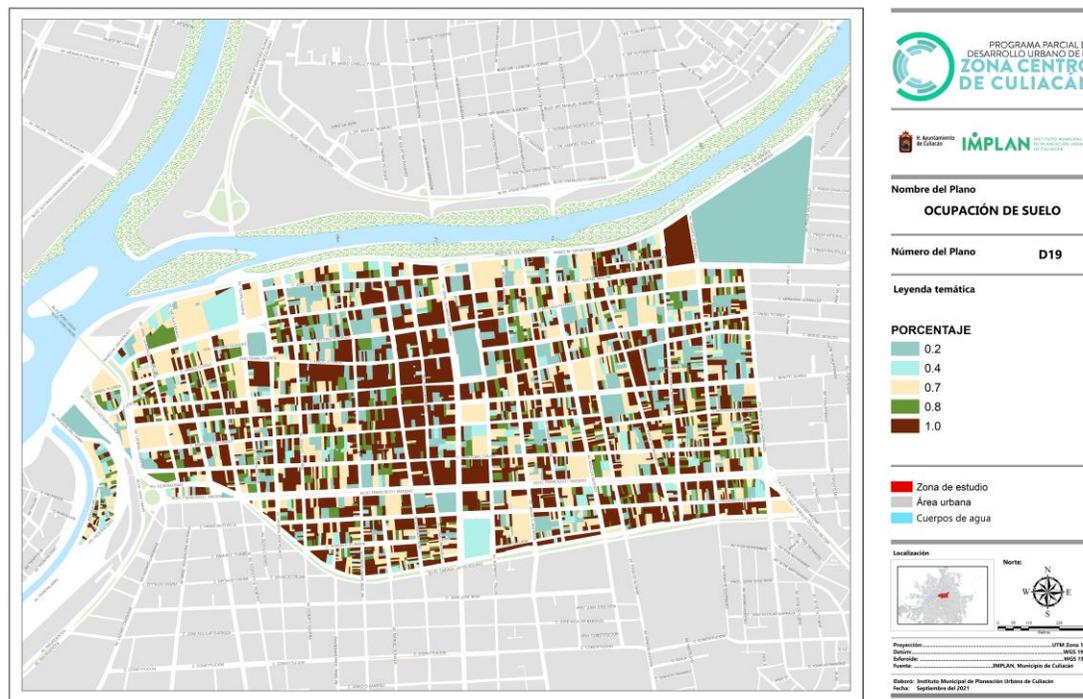
Una mayor proporción de suelo comercial implica una disminución en la densidad de población en la zona centro; esta es una dinámica en la cual los giros comerciales desplazan al uso habitacional y con ello a los habitantes; de manera que este factor representa un obstáculo para el desarrollo de las políticas de redensificación de la zona centro. La habitabilidad es una condición esencial para la conservación y vitalidad de la ciudad, por lo cual es importante generar una zonificación de usos de suelo e instrumentación

que establezcan los requerimientos necesarios para contar con una adecuada ordenación territorial y que permitan aprovechar el potencial que ofrece la zona centro.

### Ocupación del Suelo

La ocupación del suelo es la relación que se da entre la superficie urbana edificada y no edificada. Con datos de catastro fue posible estimar por predio el porcentaje que ocupa la construcción en el mismo; esto da como resultado el coeficiente de ocupación del suelo, para este análisis se definió una escala que va de 0 a 1, de tal modo que los predios con valor 0 están baldíos o sin construcción y los que alcanzan un valor de 1, significa que la edificación se desplanta en la totalidad del predio.

Imagen 26. Plano D19 Ocupación del Suelo



Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022; con base en datos catastrales 2018

El 30% de las construcciones se desplantan en menos del 60% de la superficie., mientras que el 40% están desplantas en más del 90% de la superficie de los predios, esto se aprecia en la edificaciones que cuentan con más antigüedad.

### 5.6.3 Valor del Suelo

Las mejoras generadas a los componentes de la estructura urbana de la zona centro, han sido clave para el desarrollo de las distintas actividades

que se realizan en este territorio. Los proyectos de intervenciones principalmente en infraestructuras y espacios públicos, han sido acciones que han buscado mantener una zona centro en condiciones funcionales y atractivas, aunado a esto, el contar con una buena estructura vial que facilita la movilidad y conectividad con el resto de las arterias de la ciudad, la ubicación de distintos equipamientos públicos de nivel regional, la amplia cobertura de rutas de transporte público y la cercanía a espacios de valor medio ambiental; todos estos elementos generan condiciones que le otorgan valor a la zona centro.

De manera que las características de la estructura urbana, son un referente para medir el nivel de competitividad entorno a los predios que integran la zona centro; ahora bien, para conocer el potencial de cada una de estas propiedades, el elemento clave es la clasificación de uso de suelo asignado a cada predio, ya que este define que tipo de actividad se podrá desarrollar, el aprovechamiento constructivo en desplante y niveles, así como una serie de instrumentaciones normativas que determinarán las especificaciones a cumplir para obtener el máximo aprovechamiento de los predios.

Conforme a lo anterior, para definir el valor del suelo, es indispensable considerar las características de la estructura urbana, la clasificación de los usos de suelo otorgados por los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como la ubicación de los predios en el territorio, en donde la zona centro se distingue por contar con una localización privilegiada, de fácil acceso y que cuenta con una eficiente integración con el resto de la ciudad.

Para determinar el valor del suelo, resulta importante el ejercicio que se realiza a partir de la valuación, en la que por medio de un análisis metodológico se consideran los aspectos físicos, socioeconómicos, normativos y de mercado, con los que se determinan el valor del suelo, el cual es el resultado de las características cuantitativas y cualitativas identificadas en el territorio; para conocer el comportamiento del valor del suelo en la zona centro.

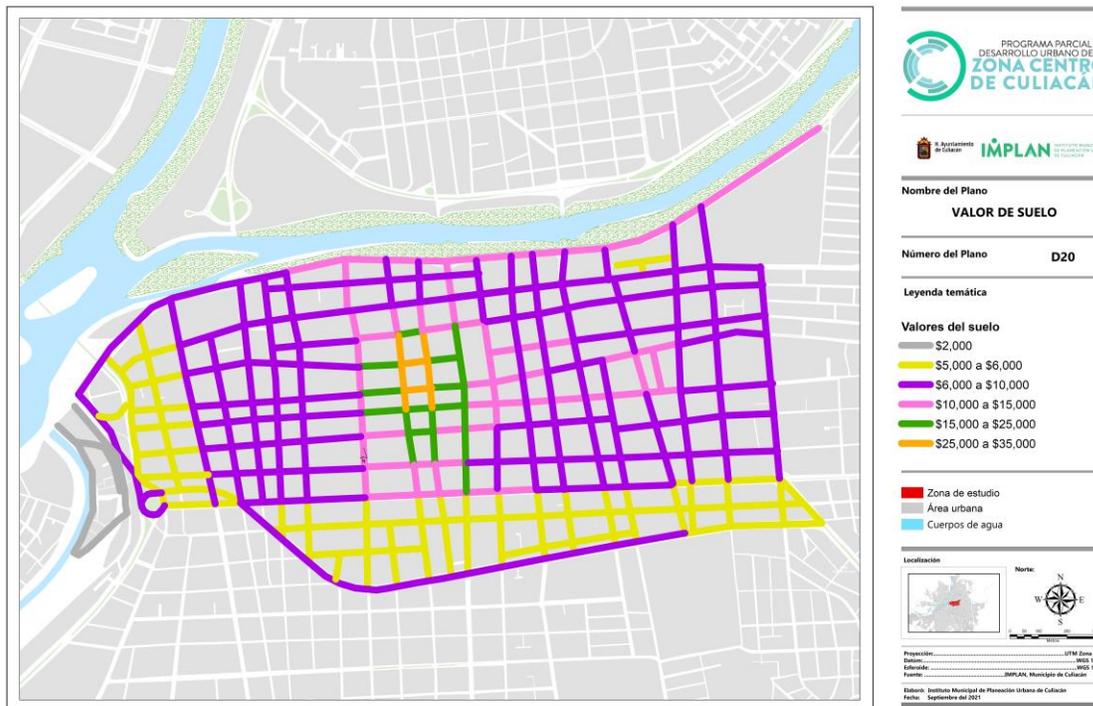
En el polígono de la zona centro se identificaron 6 rangos de valores del suelo por metro cuadrado, los cuales se pueden observar en el plano D20 Valor del suelo. El valor más bajo se localiza en la colonia Vallado Viejo, en donde el valor por m<sup>2</sup> es de \$2,000 pesos. La zona entre el Blvd. Leyva Solano y el Blvd. Francisco I. Madero, cuenta con rangos de valor por m<sup>2</sup> que van de los \$5,000 a \$6,000 pesos. El siguiente rango, es de los \$6,000 a \$10,000 pesos, este se distribuye en la mayor parte del polígono de la zona centro.

En la parte central, en un cuadrante que abarca al norte, desde Paseo Niños Héroes, al sur, en Blvd. Francisco I. Madero, al oriente, en la calle Ruperto

---

Paliza y al poniente, en Av. Andrade; representa el sector donde se da la mayor dinámica económica de la zona centro, cuenta con tres rangos del valor por m<sup>2</sup>, los cuales se van incrementando conforme se acercan al Mercado Garmendia; el primero rango va de los \$10,000 a los \$15,000 pesos, el siguiente de los \$15,000 a \$25,000 pesos, y el más alto cuenta con valores por m<sup>2</sup> que van de los \$25,000 a los \$35,000 pesos<sup>27</sup>.

Imagen 27. Plano D20 Valor del M2 del suelo



Fuente: Elaboración propia, en base a información proporcionada<sup>28</sup>, IMPLAN 2022

## Mercado inmobiliario

Para conocer el nivel de atracción que genera la zona centro respecto a la compra venta y renta de inmuebles, se realizó una búsqueda de ofertas inmobiliarias, considerando las características del territorio, para lo cual, se retomaron los 3 Distritos identificados en el punto 6.6.1 Estructura Urbana, en los que se encontraron 31 ofertas de inmuebles en venta.

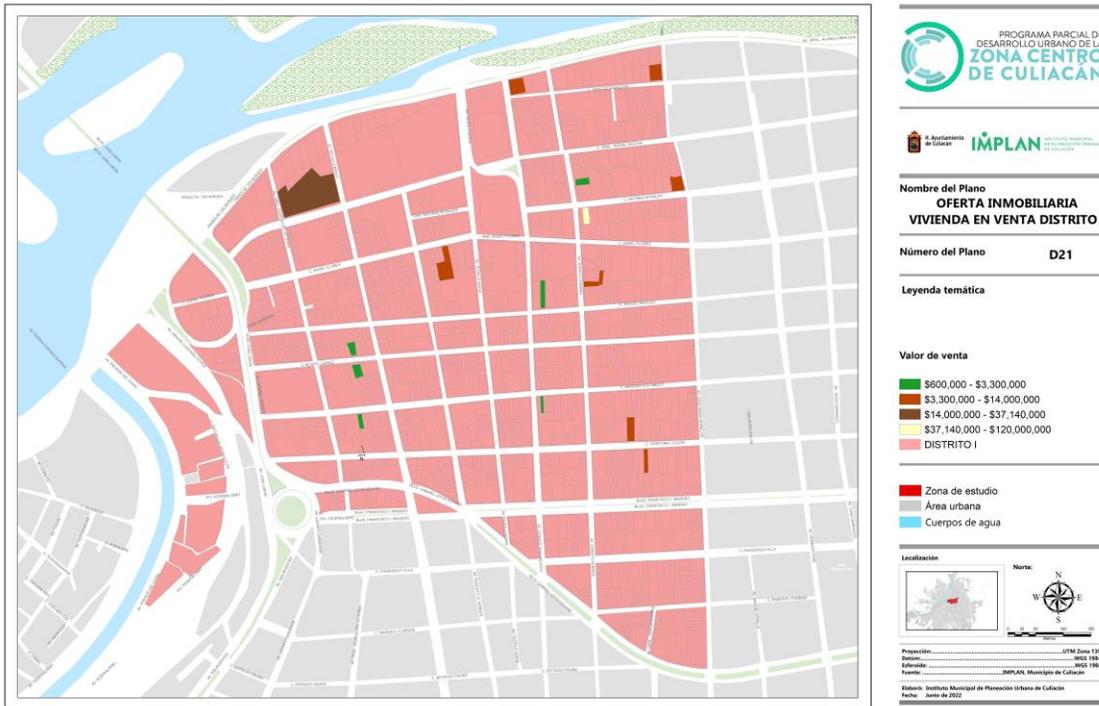
Conforme a lo anterior en el Distrito I, se identificaron 16 ofertas de predios en venta, en su mayoría son edificaciones que muestra un acentuado

<sup>27</sup> Fuente: Esp. Val. Arq. Salvador Padilla Castillo, miembro del Colegio de Valuadores de Sinaloa, A.C., 2022.

<sup>28</sup> Idem, nota al pie 27.

deterioro; a excepción de dos casos, la mayoría de las superficies, no rebasan los 500 m<sup>2</sup>. La muestra arrojó valores de venta por metro cuadrado que van de los \$34,883.72 a \$5,592.00; mientras que el valor promedio ronda los 17 mil pesos.

Imagen 28. Plano D21 Oferta inmobiliaria vivienda en venta, Distrito I



Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

Tabla 6 Ofertas inmobiliarias en venta, Distrito I

| Tipo de oferta            | M2 Terreno | Valor oferta    | Valor de venta por M2 |
|---------------------------|------------|-----------------|-----------------------|
| Inmueble con construcción | 6,199      | \$37,140,000.00 | \$5,592.00            |
| Oficinas                  | 450        | \$14,000,000.00 | \$31,111.11           |
| Vivienda                  | 344        | \$12,000,000.00 | \$34,883.72           |
| Plaza comercial           | 692.82     | \$12,000,000.00 | \$17,320.52           |
| Inmueble deteriorado      | 490        | \$12,000,000.00 | \$24,489.80           |
| Vivienda                  | 626        | \$10,200,000.00 | \$16,293.93           |
| Inmueble                  | 360        | \$ 9,890,000.00 | \$27,472.22           |

|                      |       |                 |             |
|----------------------|-------|-----------------|-------------|
| deteriorado          |       |                 |             |
| Inmueble deteriorado | 300   | \$ 8,000,000.00 | \$26,666.67 |
| Inmueble deteriorado | 384   | \$ 6,900,000.00 | \$17,968.75 |
| Vivienda             | 420   | \$ 3,300,000.00 | \$7,857.14  |
| Inmueble deteriorado | 283   | \$ 2,700,000.00 | \$9,540.64  |
| Vivienda             | 276   | \$ 2,500,000.00 | \$9,057.97  |
| Inmueble deteriorado | 208   | \$ 2,200,000.00 | \$10,576.92 |
| Inmueble deteriorado | 158   | \$ 2,100,000.00 | \$13,291.14 |
| Vivienda             | 109.2 | \$ 1,950,000.00 | \$17,857.14 |
| Inmueble deteriorado | 84    | \$ 590,000.00   | \$7,023.81  |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

Inmueble con construcción: cuenta con una edificación en el pedio que no cumple función de vivienda  
 Inmueble Deteriorado: Cuenta con una edificación en mal estado que ya no puede habitarse.

**Imagen 29. Plano D22 Oferta inmobiliaria en venta, Distrito II**



Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

En el Distrito II, se encontraron 5 ofertas de predios en venta, la mayoría de estos destinados a giros comerciales y de servicios. Representa el sector con alta concentración de actividad económica, por lo que la mayor dinámica inmobiliaria se da en la renta de inmuebles, esto también ocurre en la mayor parte del polígono de la zona centro. Los valores de venta por metro cuadrado arrojados por la muestra van de los \$72,815.53 a \$12,500 pesos; mientras que el valor promedio ronda los 30 mil pesos.

Tabla 7 Ofertas inmobiliarias en venta, Distrito II

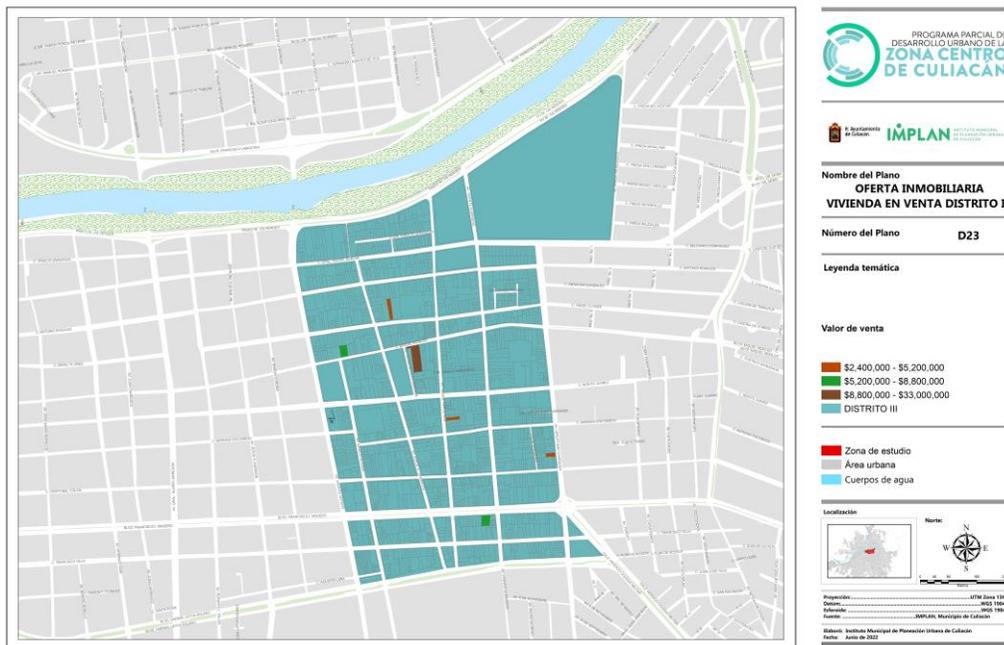
| Tipo de oferta                   | M2 de terreno | Valor oferta    | Valor de venta por M2 |
|----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|
| Locales                          | 515           | \$37,500,000.00 | \$72,815.53           |
| Construcción con estacionamiento | 902           | \$26,000,000.00 | \$28,824.83           |
| Baldío                           | 560           | \$7,000,000.00  | \$12,500.00           |
| Comercio                         | 265           | \$4,850,000.00  | \$18,301.89           |
| Inmueble deteriorado             | 95            | \$1,670,000.00  | \$17,578.95           |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

Inmueble con construcción: cuenta con una edificación en el pedio que no cumple función de vivienda

Inmueble Deteriorado: Cuenta con una edificación en mal estado que ya no puede habitarse.

Imagen 30. Plano D23 Oferta inmobiliaria en venta, Distrito III



Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

En el Distrito III, se identificaron 10 ofertas de inmuebles en venta, la mitad de estos son predios baldíos y deteriorados. A excepción de un inmueble, las superficies en promedio son de 390 m<sup>2</sup>. Encontramos valores de venta por metro cuadrado que van de los 22 mil a 802 pesos; el valor promedio de estas ofertas ronda los 10 mil pesos.

Tabla 8 Ofertas inmobiliarias en venta, Distrito III

| Tipo de oferta                   | M2 de terreno | Valor oferta    | Valor de venta por M2 |
|----------------------------------|---------------|-----------------|-----------------------|
| Baldío                           | 41,111        | \$33,000,000.00 | \$802.70              |
| Inmueble con construcción        | 400           | \$8,800,000.00  | \$22,000.00           |
| Baldío con estacionamiento       | 685           | \$7,500,000.00  | \$10,948.91           |
| Vivienda                         | 412           | \$5,200,000.00  | \$12,621.36           |
| Oficinas                         | 280           | \$3,500,000.00  | \$12,500.00           |
| Construcción con estacionamiento | 679           | \$3,400,000.00  | \$5,007.36            |
| Inmueble deteriorado             | 197           | \$2,400,000.00  | \$12,182.74           |
| Vivienda                         | 130           | \$2,087,000.00  | \$16,053.85           |
| Baldío                           | 325           | \$1,950,000.00  | \$6,000.00            |
| Inmueble deteriorado             | 408           | \$1,850,000.00  | \$4,534.31            |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

inmueble con construcción: cuenta con una edificación en el pedio que no cumple función de vivienda  
inmueble deteriorado: cuenta con una edificación en mal estado que ya no puede habitarse.

En resumen, del total de ofertas en venta en los tres distritos, el 50% son inmuebles baldíos y predios que cuentan con deterioros físicos en sus edificaciones. En conjunto, estas ofertas suman una superficie de 45,648 m<sup>2</sup>, considerando las características físicas de estos inmuebles, representa una superficie factible para ser considerada como tierra vacante, la cual es susceptible para desarrollar giros que aprovechen el potencial que ofrece la zona centro.

El 23% de las ofertas son viviendas, cuentan con valores de venta que van de 12 millones a 1 millón 950 mil pesos, presentan un precio promedio de venta que oscila en los 5 millones; con respecto a la muestra (ver tabla 8), la zona centro se encuentra entre las colonias que cuentan con un precio promedio de venta más altos de la ciudad, así mismo, se encuentra entre las colonias que presentan los precios promedio de venta por m<sup>2</sup> más altos.

Lo anterior demuestra que la zona centro continua siendo un sector competitivo y atractivo para el entorno de bienes raíces, en donde la

dinámica del mercado inmobiliario reconoce las características que guarda la estructura urbana de la zona centro, siendo uno de sus máximos potenciales la influencia generada por la variedad de actividades económicas y las facilidades de acceso a este sector, las cuales son propiciadas por una estructura vial que se conecta adecuadamente con el resto de la ciudad y por las diversas rutas de transporte que circulan por la zona centro.

Tabla 9 Oferta inmobiliaria, precios promedio de vivienda en venta y renta, en distintos sectores de la ciudad de Culiacán

| Sector / Colonia                   | Precio promedio de venta | Precio promedio de venta por M2 | Precio promedio de renta |
|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Los Álamos                         | \$12,700,000             | \$28,650                        | \$38,000                 |
| Chapultepec                        | \$8,888,852              | \$20,606                        | \$23,333                 |
| La Primavera                       | \$8,063,167              | \$23,464                        | \$35,000                 |
| Real del Country                   | \$6,466,094              | \$20,028                        | \$25,400                 |
| Residencial Alameda                | \$6,387,539              | \$19,893                        | \$14,750                 |
| Zona Centro                        | \$5,319,571              | \$16,375                        | \$13,500                 |
| Sector Desarrollo Urbano Tres Ríos | \$5,265,167              | \$23,773                        | \$14,950                 |
| Las Quintas                        | \$4,763,667              | \$13,227                        | \$10,375                 |
| Guadalupe                          | \$4,684,016              | \$14,752                        | \$23,136                 |
| Montebello                         | \$4,600,513              | \$15,953                        | \$16,333                 |
| Centro Sinaloa                     | \$3,685,703              | \$11,861                        | \$7,230                  |
| Nuevo Culiacán                     | \$3,484,167              | \$20,376                        | \$21,000                 |
| La Campiña                         | \$3,422,551              | \$11,124                        | \$20,214                 |
| Villa Universidad                  | \$3,320,909              | \$15,106                        | \$14,800                 |
| Músala Isla Bonita                 | \$3,274,000              | \$15,381                        | \$23,750                 |
| Miguel Hidalgo                     | \$3,213,636              | \$12,683                        | \$20,600                 |
| Parque Industrial CANACINTRA II    | \$2,939,433              | \$16,678                        | \$15,000                 |
| Portalegre                         | \$2,910,000              | \$23,253                        | \$22,000                 |
| Loma Linda                         | \$2,567,778              | \$10,637                        | \$19,500                 |
| Las Vegas                          | \$2,266,667              | \$11,168                        | \$22,000                 |
| Fuentes del Valle                  | \$1,974,378              | \$15,056                        | \$23,000                 |
| Villas del Río                     | \$1,833,333              | \$11,822                        | \$17,500                 |
| Santa Fé                           | \$1,737,816              | \$15,797                        | \$11,900                 |
| Villas del Río Elite               | \$1,697,800              | \$11,282                        | \$10,000                 |

|              |             |          |          |
|--------------|-------------|----------|----------|
| Jorge Aldama | \$1,512,500 | \$11,092 | \$13,600 |
|--------------|-------------|----------|----------|

Fuente: Vivanuncios, Tendencias de Precios de Inmuebles en Culiacán 2022, e información recopilada de diferentes portales de bienes raíces, IMPLAN 2022.

Respecto al mercado inmobiliario de vivienda en renta, el precio promedio en la zona centro fue de 13 mil 500 pesos, valor muy similar al que podemos encontrar en colonias donde prevalecen las tipología de vivienda medida y en menor medida vivienda de interés social; mientras que los precios de renta más altos se ubican en colonias en las que prevalecen los tipos de vivienda residencial y residencial alta.

A pesar de la situación que generó la pandemia, el desarrollo de las actividades económicas se ha ido recuperando paulatinamente, prueba de ello es la dinámica que presenta el mercado inmobiliario de renta de locales, en un muestreo que abarcó varias colonias de la ciudad (ver Anexo III), arrojó que la zona centro destaca por ser el sector con los precios promedio de renta y los valores promedio de renta por m<sup>2</sup> construido más altos.

Tabla 10 Muestreo de colonias que presentaron un mayor número de ofertas de locales en renta

| Colonia               | Precio promedio de renta | de | Valor promedio de renta por M2 construido |
|-----------------------|--------------------------|----|---|
| Centro                | \$34,800                 |    | \$271                                     |
| Las Quintas           | \$22,500                 |    | \$205                                     |
| Guadalupe             | \$22,000                 |    | \$228                                     |
| Isla Músala           | \$20,900                 |    | \$158                                     |
| Jorge Aldama          | \$19,600                 |    | \$148                                     |
| Miguel Alemán         | \$18,500                 |    | \$154                                     |
| Chapultepec           | \$18,300                 |    | \$201                                     |
| Montebello            | \$18,300                 |    | \$182                                     |
| Colinas de San Miguel | \$13,000                 |    | \$210                                     |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos del Anexo III, 2022.

Es importante considerar que el análisis de los valores de suelo y la dinámica del mercado inmobiliario, son insumos que ayudan a generar la definición de una instrumentación y mecanismos fiscales dentro del presente Programa. También facilita la generación de estrategias encaminadas a mejorar el sistema de recaudación de impuestos, el diseño de instrumentación para la implementación de incentivos; y también sirve para establecer una mejor designación de la zonificación de usos de suelo, buscando que se ofrezcan las condiciones necesarias para atraer a la

inversión privada y se detonen proyectos que contribuyan al mejoramiento de la zona centro.

#### **5.6.4 Tierra vacante**

La dinámica de ocupación del territorio en la zona centro, no difiere de lo que ocurre en la mayoría de las capitales de las ciudades del país, todas pasan o han pasado por un proceso de subutilización caracterizada por el desarrollo de vacíos urbanos generados por lotes baldíos o edificaciones abandonadas.

En el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, se hace referencia de la existencia de esta problemática que afecta económica y socialmente el territorio, sin embargo, como se señala en este instrumento de planeación *su existencia es positiva si consideramos que se localizan en sectores dotados de una estructura urbana consolidada, que ofrecen a la población condiciones adecuadas para desarrollar sus actividades*, tal es el caso de la zona centro, en donde los predios en desuso se pueden convertir en una oportunidad.

La zona centro presenta una superficie aproximada de suelo vacante mayor a las 10 hectáreas, en las cuales se podrían desarrollar una diversidad de actividades que aprovechen el potencial que ofrece este sector e impulsen el mejoramiento de su calidad urbana.

La existencia de tierra vacante, repercute directamente en el crecimiento sostenible de la ciudad, esto principalmente por los efectos negativos de la expansión física, ya que por cada espacio no utilizado dentro del suelo urbano consolidado se generan otros en un territorio que no presenta una buena estructura urbana. Si consideramos lo señalado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, en el punto VIII. Prospectivas y Tendencias, 3. Expansión física de la ciudad, para el año 2040 se estima que la ciudad tendrá una población de 1 millón 67 mil 564 habitantes, de continuar con la tendencia actual de expansión que genera una densidad de 50.1 hab/ha., se requerirán de 5,173 ha., para atender el incremento de población de 259 mil 148 habitantes, mientras que si se logra una densidad de expansión de 70. Hab/ha., la superficie que se requiere se reduce a 3,702 ha., y esta e incluso se podría disminuir más si se llevan a cabo las estrategias formuladas para lograr una densificación más eficiente, en la que el aprovechamiento de la tierra vacante representa es clave.

Con forme a lo anterior, el papel que juegan los vacíos urbanos es sumamente importante, ya que si se crea una instrumentación que permita desarrollarlas y que se cumplan con los requerimientos necesarios establecidos por los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo

---

urbano del municipio, así como las estrategias que se definan en el presente Programa, podremos generar un crecimiento urbano más sostenible, para la zona centro y la ciudad.

Para tener una idea del impacto positivo que puede lograrse al utilizar la tierra vacante, seleccionamos el predio ubicado en la Av. Álvaro Obregón, entre el bulevar Francisco I. Madero y la calle Francisco Villa, en el que se podría construir un proyecto que aproveche el potencial de desarrollo que ofrece la zona centro, como lo muestra en la siguiente tabla:

Tabla 11 Potencial de Desarrollo, predio Álvaro Obregón.

| Uso de Suelo  | Corredor Urbano         |
|---|-------------------------|
| <b>Superficie total (m2)</b>  | 4,586.77                |
| <b>COS*</b>   | 0.70                    |
| <b>CUS*</b>   | 8.40                    |
| <b>ESPECIFICACIONES DE USO DE SUELO, SUPERFICIES EN BASE A COS Y CUS (M2)</b> |                         |
| <b>COS (desplante)</b>  | 3,210.74                |
| <b>CUS (superficie máxima permitida de construcción)</b>                      | 38,528.87               |
| <b>ESPECIFICACIONES POR PROYECTO, DESPLANTES (COS)</b>                        |                         |
| <b>Giros</b>  | <b>Superficies (m2)</b> |
| <b>4 Edificios de departamentos</b>   | 1,781.81                |
| <b>Zona Comercial</b>   | 1,428.93                |
| <b>SUPERFICIES CONSTRUIDAS POR PROYECTO</b>                                   |                         |
| <b>Giros</b>  | <b>Superficies (m2)</b> |
| <b>Habitacional vertical, 4 edificios de 11 niveles</b>                       | 19,600                  |
| <b>Zona Comercial, dos niveles</b>  | 2,857.86                |
| <b>Superficie total construida</b>  | <b>24,979.66</b>        |
| <b>CARACTERÍSTICAS DE DEPARTAMENTOS</b>                                       |                         |
| <b>Número de viviendas</b>  | 160                     |
| <b>Población (hab)</b>  | 640                     |
| <b>Densidad (hab/ha)**</b>  | 1,395                   |
| <b>Departamentos tipo (m2)</b>  | 89,111,148,222          |
| <b>CARACTERÍSTICAS PLAZA COMERCIAL</b>  |                         |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| <b>Número de locales</b> | 26          |
| <b>Locales tipo (m2)</b> | 20,80 y 200 |

#### INVERSIÓN DE CONSTRUCCIÓN ESTIMADA

|   |               |
|---|---------------|
| <b>4 Edificios de departamentos (vivienda de semilujo)</b>      | \$595,538,804 |
| <b>Zona Comercial</b>   | \$42,561,391  |
| <b>INGRESOS GENERADOS (POTENCIAL DE DESARROLLO)</b>             |               |
| <b>Ganancia estimada por venta de departamentos</b>             | \$692,136,180 |
| <b>Ganancia anual estimada por renta de locales comerciales</b> | \$8,028,000   |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2022.

Notas:

1/ Las cifras de Inversión estimada y Utilidad generada, fueron obtenidas a partir de los cálculos realizados utilizando como fuente el libro Costos Paramétricos del Ing. Raúl González Meléndez, Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos, 01 de Octubre de 2022; se consideraron costos para la construcción de vivienda de semilujo.

2/ La inversión estimada de construcción de los departamentos, considero el valor de construcción más el valor del terreno.

3/ Las ganancias de renta de locales, se basan en las rentas establecidas para locales con dimensiones similares a los locales tipo propuestos.

\*Se proponen estos coeficientes para lograr un mejor aprovechamiento del predio.

\*\* En base a la superficie total del predio.

Es evidente el potencial que representan los predios vacantes, los beneficios generados por el desarrollo de proyectos desde su construcción hasta su operación, resultan en la generación de empleos directos e indirectos<sup>29</sup>, además de este impacto socioeconómico, también se produce una mejor ocupación del territorio que abona a la creación de una ciudad compacta, que sin duda es más sostenible.

En el ejemplo presentado en la tabla 8 muestra como en un predio de 4,586.77 m<sup>2</sup>, es posible construir un conjunto mixto, en el que se crean viviendas y espacios factibles para el desarrollo de actividades económicas, con lo cual se logra un mejor aprovechamiento del territorio.

El potencial de desarrollo que puede obtenerse por la venta de viviendas, genera ingresos estimados por 692 millones 136 mil 180 pesos; considerando los costos de inversión por la construcción de los departamentos, se cuenta

<sup>29</sup> En el año 2021 la industria de la construcción represento la cuarta actividad económica generadora de riqueza; y fue la cuarta actividad económica con mayor capacidad de generación de empleos; por cada 4 empleos directos se generan 2 indirectos en sectores relacionados. Fuente: Situación y Perspectivas de la Industria de la Construcción 2021-2022; Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO), Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción CMIC.

con un porcentaje de retorno de inversión (ROI<sup>30</sup>) del 16% el cual es considerado aceptable.

Otro de los aspectos a tomar en cuenta, es que el proyecto propuesto se apega a los costos que actualmente ofrece el mercado inmobiliario de venta de departamentos en la ciudad, ver Anexo IV; e incluso los cuatro prototipos cuentan con costos del metro cuadrado muy competitivos, considerando que la zona centro representa el sector con los valores de suelo más altos de la ciudad, comparándolo con ofertas de departamentos que se localizan a kilómetros del centro, de manera que la inversión de vivienda vertical en la zona centro es sumamente factible. Resulta importante señalar que para el desarrollo de vivienda vertical de interés social, será necesario considerar la gestión de su financiamiento, mediante la instrumentación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, Eje 2.2 Vivienda; así como las estrategias que se establezcan en el presente Programa.

Respecto al desarrollo de actividades económicas en el predio propuesto, se estima la posibilidad de contar con ingresos anuales de 8 millones 028 mil pesos, generados por la renta de 26 locales comerciales<sup>31</sup>, con esta cifra, transcurridos 5 años se recuperarían los gastos de inversión generados por la construcción de la zona comercial, de manera que a partir del 6 año una vez descontados los pagos de mantenimiento e impuestos, se obtendrían ingresos netos significativos.

Las ganancias producidas por el aprovechamiento de la tierra vacante generan un substancial flujo de ingresos que benefician tanto a inversionistas, propietarios y representa la obtención de recursos públicos producidos por la recaudación de trámites y servicios. Como impulsores del desarrollo, los predios vacantes resultan de suma importancia para la zona centro, tal como lo demuestra el ejemplo, considerando que en un predio que cuenta con un valor comercial estimado en aproximadamente 60 millones de pesos, se pueden obtener importantes ganancias a partir de su eficiente aprovechamiento.

Conforme a lo anterior, la tierra vacante ofrece grandes oportunidades para mejorar las condiciones del desarrollo urbano, económico y social del territorio, así como ayudar a definir la configuración de la zona centro que queremos tener en los próximos años, por lo tanto, es de suma importancia revertir los impactos que producen los predios vacantes en la zona centro, por lo que será clave establecer una instrumentación que incentive su

---

<sup>30</sup> El Retorno Sobre la Inversión, ROI por sus siglas en inglés se obtiene mediante la fórmula:

$ROI = (\text{Ganancia} - \text{Inversión}) / \text{Inversión} \times 100.$

<sup>31</sup> Nota: Se consideraron valores de renta equivalentes a los ofertados para locales con dimensiones similares a las propuestas, ver Anexo III.

desarrollo y hacer valer las normas que inhiben la existencia de la tierra vacante.

Si bien, cualquiera que sea el motivo que genere el desarrollo de la tierra vacante en el territorio, existe una normatividad que evita su existencia; en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su Capítulo IV De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población, Sección I De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población, en el artículo 123 señala: *En caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino y uso previsto en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino y uso quedarán sin efectos y el inmueble sólo podrá ser utilizado con el uso respectivo que le otorgó dicho Plan, si se paga por los derechos de restitución de uso de suelo, equivalentes al 75 % de la valorización producida por los derechos de desarrollos restituidos.*

También se indica que *Para efectos de consolidación, los programas de desarrollo urbano de los municipios darán prioridad a la ocupación de los predios sin construcción dentro del centro de población, integrando incentivos y apoyos para este efecto. Igualmente, establecerán plazos para dichos efectos, mismos que no podrán ser mayores a dos años, y si los propietarios o poseedores de dichos predios no cumplieran con lo establecido en el programa, aplicarles sanciones de acuerdo a lo que establece la presente Ley.*

Para efecto de lo anterior, en la Sección III De los Gravámenes por Desperdicio Urbano, el artículo 13, establece que *los planes y programas de desarrollo urbano y de desarrollo urbano de centros de población definirán en sus estrategias, políticas e instrumentos los diferentes gravámenes en base a lo establecido en la Ley de Hacienda Municipal del Estado, mismos que podrán ser determinados como son: asignación de costos a baldíos; restricción a los derechos de desarrollo a los predios baldíos; asignación de costos a la subutilización de capital fijo urbano y la prestación de servicios; y, restricciones a los derechos de desarrollo a los predios subutilizados.*

Conforme a lo anterior se cuenta con una normatividad que motiva la creación de medidas para el manejo de la tierra vacante, las cuales se desarrollarán en el apartado de estrategias del presente Programa; así mismo, se retomará lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, en particular lo indicado en su estrategia E.2.1.2. Consolidación.

Sin duda, el contar con tierra vacante en la zona centro representa una oportunidad para reactivar el suelo urbano en desuso, para lograrlo será clave considerar el papel que jugará la iniciativa privada, por lo cual, se

---

deberá contar con una adecuada instrumentación que les permita invertir para impulsar el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales y de servicios, y de esta manera generar los cambios que impactarán positivamente en el mejoramiento de las condiciones urbanas, económicas y sociales de la zona centro.

## 5.7 MOVILIDAD

### 5.7.1 Movilidad no motorizada

A partir de la publicación del Plan Parcial Culiacán Zona Centro en 2010, se iniciaron procesos de revitalización muy importantes para el sector. Así pues, se inició con el proceso de mejoramiento de la vía pública, mediante las intervenciones en calles y banquetas, que incluyeron la colocación de mobiliario urbano, vegetación y el cambio hacia infraestructura subterránea en algunas de las calles rehabilitadas. En total se han realizado obras de mejoramiento en aproximadamente 11.2 km lineales de vía pública. Estas rehabilitaciones han proporcionado mayor espacio a la circulación peatonal en la zona centro.

Sin embargo, estas acciones no han sido suficientes para satisfacer de seguridad y comodidad a los peatones, por lo cual, en diversos tramos se puede observar gente transitando por el arroyo vehicular, exponiendo su integridad física. Actualmente se cuenta con varios factores negativos que dificultan la movilidad peatonal, entre ellos se encuentran: el desnivel de las banquetas, innumerables obstáculos habilitados por propietarios de predios (escalones, ventanas, barandales, macetas, anuncios, aires acondicionados a baja altura), comercio en la vía pública, falta de árboles que generen sombra y sobre todo, lo más común, la preferencia de la rampa para acceso de vehículos rompiendo la horizontalidad de la banqueta que el peatón requiere para circular con seguridad. Por otro lado, salvo la semipeatonalización que se lleva a cabo en la calle Ángel Flores durante los fines de semana, no se ha logrado la implementación permanente de ninguna calle peatonal.

### 5.7.2 Acciones en el primer cuadro ante la pandemia de COVID-19

La ciudad de Culiacán en tiempos de pandemia

El estado de Sinaloa, con énfasis en la ciudad de Culiacán, fue de las regiones más afectadas por la pandemia, por ello se implementaron acciones rigurosas en temas de higiene, distanciamiento social, aforo limitado en espacios públicos y privados y restricciones en los espacios públicos.

Tras declararse la fase 3 de la pandemia el 21 de abril del 2020, se implementaron acciones en Culiacán para atender la emergencia sanitaria que se presentaba. Como parte de las estrategias que impulsó el Ayuntamiento de Culiacán, destaca la suspensión de actividades no esenciales, de manera que temporalmente se cerraron algunos comercios de la zona centro, con lo finalidad de reducir en mayor medida la aglomeración y el desplazamiento de las personas. Estas medidas se transformaron en acciones de movilidad, las cuales se implementaron en el primer cuadro del centro.

Se realizó una estrategia de movilidad en el primer cuadro de la ciudad, respondiendo a las medidas sanitarias que estableció el gobierno federal según el color del semáforo COVID-19 que presentará la región.

El 15 de julio del 2020 se delimito un perímetro que abarcaba de norte a sur del Paseo Niños Héroes al boulevard Francisco I. Madero, y de oriente a poniente de la Av. Álvaro Obregón a la Av. Riva Palacio. Dentro de este perímetro se realizaron las siguientes estrategias:

1. **Cambio de Rutas y Paraderos del Transporte Público:**  
Se definieron 5 calles específicas para la circulación del transporte, en estas mismas calles se establecieron paraderos.
2. **Acceso Vehicular Controlado y Estacionamientos:**  
Por las mismas calles del transporte público también se admitía el acceso vehicular controlado.  
Se mantuvieron abiertos los estacionamientos disponibles del centro.
3. **Control Sanitario**  
Se instalaron módulos de control sanitario, así como lavamanos sobre la vía pública.
4. **Mecanismo de Evaluación**  
Se comenzó a ejecutar un mecanismo de evaluación de las acciones implementadas en cada etapa.

### 5.7.3 Transporte público

En la zona centro, se encuentran todas las modalidades del transporte público existentes en la ciudad, de manera que se cuenta con una buena cobertura, sin embargo, existe una saturación de unidades, del total de las 67 rutas de transporte público que circulan por la ciudad, 65 pasan por la zona centro<sup>32</sup>. La principal problemática, se genera en los tramos de las

---

<sup>32</sup> Para conocer más sobre las rutas de transporte público de la ciudad de Culiacán, consultar: <http://implancln.gob.mx/apps/webmaps/transpublico/transpublico-0.1.html>

vialidades en la que se concentran más de 25 rutas de transporte público, lo que hace totalmente insostenible el funcionamiento de la estructura vial y afecta.

Tabla 12. Rutas de transporte público que circulan por la zona centro

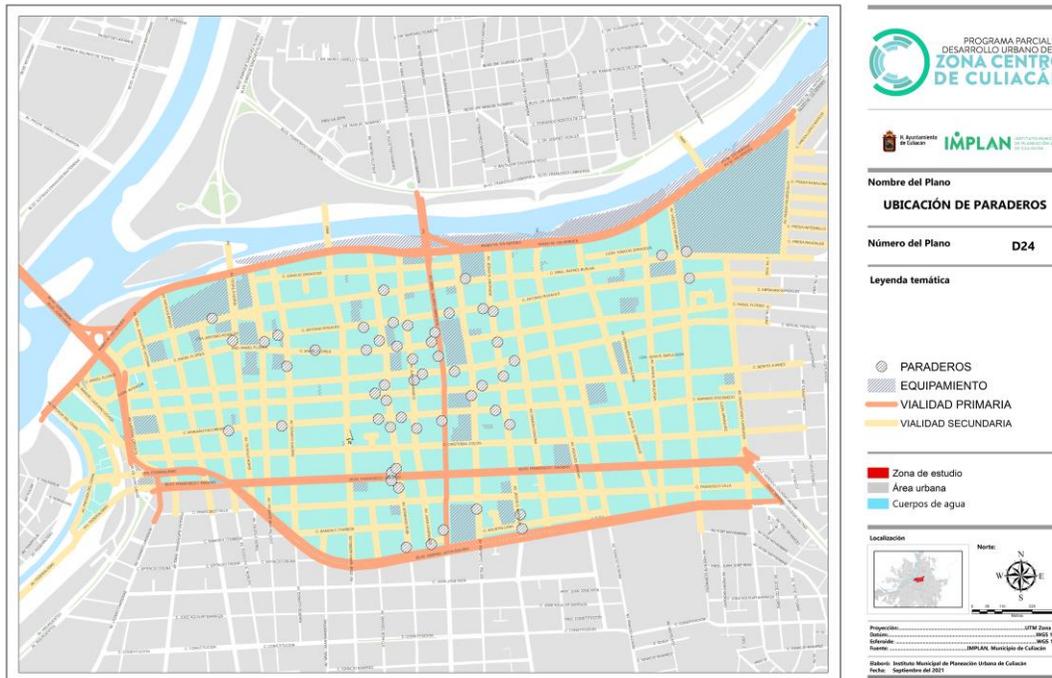
| N° | Nombre de la ruta                 | N° | Nombre de la ruta               |
|----|-----------------------------------|----|---------------------------------|
| 1  | 10 de abril                       | 34 | Loma de Rodriguera (Alameda)    |
| 2  | 5 de Febrero                      | 35 | Loma de Rodriguera (Loma)       |
| 3  | Aguaruto                          | 36 | Lombardo Toledano               |
| 4  | Agustina Ramírez                  | 37 | Lomita Cañadas                  |
| 5  | Aquiles Serdán                    | 38 | Lomita Vallado                  |
| 6  | Bachigualato                      | 39 | Mandarina                       |
| 7  | Barrancos-C.U. (central)          | 40 | Margarita                       |
| 8  | Barrancos-C.U. (centro)           | 41 | Mercado de Abastos              |
| 9  | Barrio 7 Gotas                    | 42 | Mirador                         |
| 10 | Barrio PEMEX                      | 43 | Normal                          |
| 11 | Barrio Seguro Social (por dentro) | 44 | Nuevo Culiacán                  |
| 12 | Barrio Seguro Social (por fuera)  | 45 | Palmito                         |
| 13 | Buenos Aires (derecho)            | 46 | Penitenciaria (Santa Roció)     |
| 14 | Buenos Aires (colonia)            | 47 | Prepa Huertas (Alturas del Sur) |
| 15 | Bugambilias centro (norte)        | 48 | Prepa Huertas (Villa Bonita)    |
| 16 | Bugambilias centro (sur)          | 49 | República Mexicana              |
| 17 | Campiña                           | 50 | Revolución                      |
| 18 | Canal 3                           | 51 | Ruiz Cortines                   |
| 19 | Cañadas Quintas                   | 52 | San Miguel Amistad              |
| 20 | Circuito Sur                      | 53 | Solidaridad (Cedros)            |
| 21 | Coloso                            | 54 | Solidaridad (Rancho Contento)   |
| 22 | Cucas                             | 55 | STASE                           |
| 23 | Díaz Ordaz                        | 56 | Tierra Blanca San Miguel        |
| 24 | Fovissste                         | 57 | Toledo (Antorchista)            |
| 25 | Huertas                           | 58 | Toledo (Ranchito)               |
| 26 | Huizaches (derecho)               | 59 | UA de O (4 de Marzo)            |
| 27 | Huizaches (vuelta)                | 60 | UA de O (Villas del Río)        |
| 28 | INFONAVIT Las Flores              | 61 | Vallado Chulavista              |
| 29 | ISSSTESIN                         | 62 | Vegas                           |
| 30 | Juntas Canaco                     | 63 | Villa Universidad               |
| 31 | Lázaro Cárdenas                   | 64 | Zapata Centro                   |
| 32 | Libertad                          | 65 | Zapata Panteón                  |
| 33 | Lima                              |    |                                 |

Fuente: Elaboración Propia, IMPLAN 2022.

En cuanto a la ubicación de paraderos, se tienen identificados un total de 54, de los cuales el 55.5% cuentan con señalización que los identifique, 20.5% tienen mobiliario adecuado y el 24% son paradas habituales. El 61% se

localizan dentro del polígono comprendido por las calles José María Morelos, Antonio Rosales, Jesús Andrade y boulevard Francisco I. Madero.

**Imagen 20. Plano D24 Ubicación de paraderos**



Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

#### 5.7.4 Estructura vial

La composición de la estructura vial de la zona centro se remonta al diseño de la traza urbana definida en el siglo XIX. En la actualidad, el sistema de vialidades está pensado en función del uso del automóvil, segregando el confort de las personas que se desplazan de forma peatonal.

La retícula ortogonal de la zona centro forma una serie de pares viales que la atraviesan de extremo a extremo, generando una red vial interna donde se interconectan ejes troncales, vialidades primarias, secundarias y locales; las cuales a continuación se presentan:

##### Eje Troncal o red vial estratégica

Se caracterizan por ser los principales conectores de la estructura vial, cuya función es ligar la estructura vial de la ciudad con los accesos carreteros, libramientos, vías de acceso controlado, y vías primarias; de manera que los ejes troncales permiten de manera estratégica, generar una movilidad

eficiente para la ciudad, que facilita el traslado de personas y mercancías; en términos económicos, su existencia es primordial para el desarrollo de la logística que permite impulsar el desarrollo de la ciudad.

Tabla 13. Ejes Troncales

| N° | Nombre de la vialidad | Circulación                          | Longitud aproximada en km |
|----|-----------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 1  | Álvaro Obregón        | Norte-Sur                            | 1.09                      |
| 2  | Francisco I. Madero   | Oriente-Poniente<br>Poniente-Oriente | 1.88                      |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

### Vialidad primaria

Son las vialidades que presentan mayor fluidez vehicular, están vinculadas con las vialidades secundarias y locales. En caso de estar contiguas a las vialidades de acceso, la vialidad primaria se encarga de conectar el tránsito pesado y de distribuirlo al interior de la ciudad, así mismo se utiliza para viajes a distancias medias y en ellas circulan las principales rutas de transporte público de la ciudad.

Tabla 14. Vialidades Primarias

| N° | Nombre de la vialidad     | Circulación                          | Longitud aproximada en km |
|----|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 1  | Paseo Niños Héroes        | Oriente-Poniente<br>Poniente-Oriente | 2.78                      |
| 2  | Rafael Buena              | Oriente-Poniente<br>Poniente-Oriente | 2.50                      |
| 3  | Miguel Hidalgo y Costilla | Poniente-Oriente                     | 2.22                      |
| 4  | Gabriel Leyva Solano      | Oriente-Poniente<br>Poniente-Oriente | 2.30                      |
| 5  | Nicolás Bravo             | Sur-Norte                            | 0.65                      |
| 6  | Aquiles Sedán             | Sur-Norte                            | 1.04                      |
| 7  | Venustiano Carranza       | Norte-Sur<br>Sur-Norte               | 0.88                      |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

### Vialidad secundaria

Su conexión con la estructura vial es a través de la vialidades primarias; su principal función es permitir el tránsito interno de una zona o colonia; entorno a ellas es posible desarrollar una serie de actividades económicas, principalmente de comercio de cobertura local. Estas vialidades se utilizan principalmente para viajes de paso, a través de ellas se permite la circulación del transporte público, así como de mercancías que dan servicio directo a las zonas o colonias.

Tabla 15. Vialidades Secundarias

| Nº | Nombre de la vialidad | Circulación      | Longitud aproximada en km |
|----|-----------------------|------------------|---------------------------|
| 1  | Antonio Rosales       | Poniente-Oriente | 1.70                      |
| 2  | Benito Juárez         | Oriente-Poniente | 2.22                      |
| 3  | Mariano Escobedo      | Poniente-Oriente | 2.30                      |
| 4  | Lateral Izquierdo     | Sur-Norte        | 0.50                      |
| 5  | Rodolfo G. Robles     | Norte-Sur        | 0.57                      |
| 6  | Teófilo Noris         | Norte-Sur        | 0.75                      |
| 7  | Vicente Riva Palacio  | Sur-Norte        | 0.90                      |
| 8  | Domingo Rubí          | Norte-Sur        | 1.10                      |
| 9  | Juan Carrasco         | Sur-Norte        | 1.08                      |
| 10 | Jesús G. Andrade      | Sur-Norte        | 1.04                      |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

### Vialidad local

Tienen vinculación directa con vialidades primarias y secundarias, conocidas como conectoras; los recorridos de tránsito son cortos y los volúmenes de tránsito son menores y a velocidades promedio de 30 km/h; generalmente cuentan con circulaciones en doble sentido.

Tabla 16. Vialidades Locales

| Nº | Nombre de la vialidad      | Circulación                          | Longitud aproximada en km |
|----|----------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 1  | Ignacio Zaragoza           | Poniente-Oriente                     | 0.74                      |
| 2  | Ángel Flores               | Oriente-Poniente                     | 2.10                      |
| 3  | Cristóbal Colón            | Oriente-Poniente                     | 2.22                      |
| 4  | Francisco Villa            | Oriente-Poniente<br>Poniente-Oriente | 1.75                      |
| 5  | Ramón F. Iturbide          | Norte-Sur                            | 0.39                      |
| 6  | Agustín Lara               | Norte-Sur<br>Sur-Norte               | 0.45                      |
| 7  | Guadalupe Victoria         | Norte-Sur                            | 0.58                      |
| 8  | Donato Guerra              | Norte-Sur                            | 1.00                      |
| 9  | Juan M. Banderas           | Norte-Sur                            | 0.07                      |
| 10 | José María Morelos y Pavón | Norte-Sur<br>Sur-Norte               | 1.13                      |
| 11 | Manuel Bonilla             | Norte-Sur<br>Sur-Norte               | 0.20                      |
| 12 | Ruperto L. Paliza          | Norte-Sur                            | 1.05                      |
| 13 | Ramón Corona               | Norte-Sur                            | 1.03                      |
| 14 | Ignacio Aldama             | Norte-Sur                            | 0.62                      |
| 15 | Jorge G. Granados          | Sur-Norte                            | 1.01                      |
| 16 | H. Galeana                 | Norte-Sur                            | 0.14                      |
| 17 | Francisco Sepúlveda        | Norte-Sur                            | 1.05                      |
| 18 | Vicente Guerrero           | Norte-Sur<br>Sur-Norte               | 0.89                      |
| 19 | Presa Valsequillo          | Norte-Sur<br>Sur-Norte               | 0.40                      |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022.

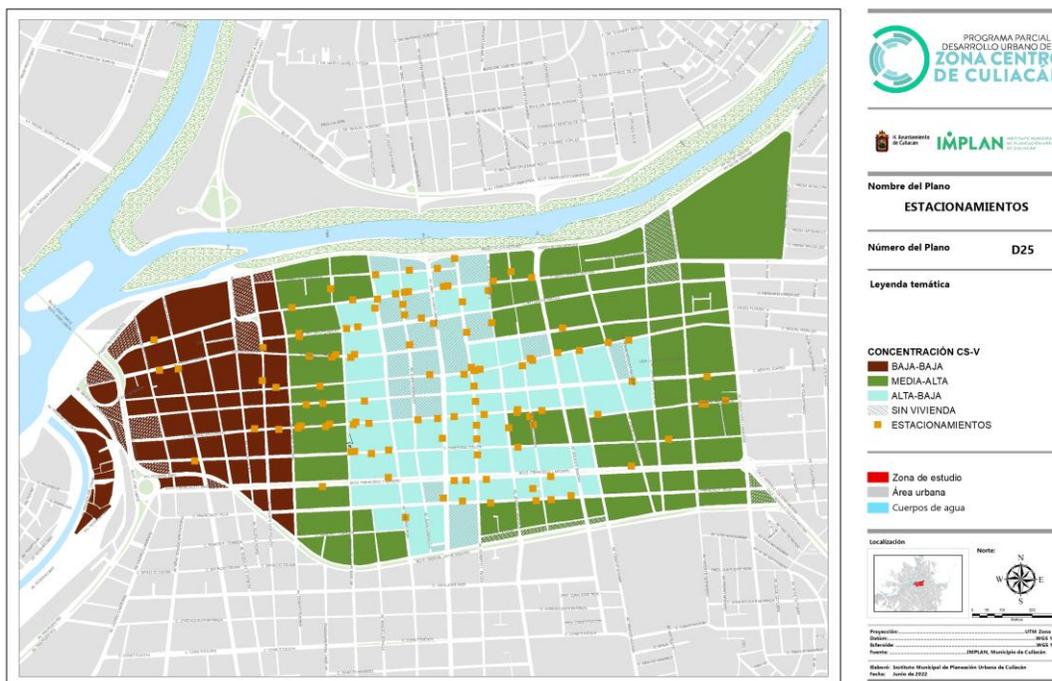
### 5.7.5 Estacionamientos

El constante incremento del número de vehículos automotores que circulan por el centro genera una demanda progresiva de espacios para estacionamiento, al ser una zona atractora de viajes. Asumiendo que la oferta de espacio de estacionamiento condiciona una demanda de uso, y con ello un tráfico inducido, es conveniente dimensionar la oferta para desarrollar medidas que incentiven el uso racional del espacio de estacionamiento, para gestionar la demanda y la presión a las zonas.

Los estacionamientos se caracterizan por tener un servicio inadecuado, ya que las tarifas son variables, las instalaciones se encuentran en mal estado y no existe personal que preste el servicio de operatividad de las unidades, tipo valet parking.

Es importante resaltar que la mayoría de estos estacionamientos son horizontales, de baja capacidad y con características físicas de baja calidad. No generan una imagen atractiva al espacio urbano y muchos de ellos significaron la demolición de fincas históricas. Se identificaron en la zona centro 113 estacionamientos.

**Imagen 21. Plano D25 Estacionamientos**



Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022

## 6. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

De acuerdo con el análisis, se han determinado una serie de problemáticas, necesidades de la Zona Centro, las cuales se describen a continuación.

### A. Problemática Habitabilidad

#### I. Baja Densidad de Población

##### a. Causas

- Disminución de la población
- Abandono de Viviendas
- Cambios de uso de Suelo Habitacionales a otros usos comerciales
- Alto valor del Suelo

##### b. Efectos:

- Inseguridad
- Deterioro de la imagen urbana
- Expansión urbana

#### II. Alta especulación del suelo

##### a. Causas

- Abandono de viviendas
- Viviendas deshabitadas
- Problemas de la tenencia de los predios

##### b. Efectos

- Deterioro de la imagen urbana
- Inseguridad
- Condiciones de riesgo por derrumbe

#### III. Desocupación de plantas altas

##### a. Causas

- Uso como bodegas
- Falta de interés por uso de vivienda
- Poca presencia de uso mixto

##### b. Efectos

- Abandono
- Inseguridad
- Deterioro de la imagen urbana

**IV. Abandono de viviendas**

**a. Causas**

- o Cambio de uso de suelo
- o Especulación
- o Falta de tenencia

**b. Efectos**

- o Abandono
- o Inseguridad
- o Deterioro de la imagen urbana

**V. Cambio de uso Habitacional**

**a. Causas**

- o Rentabilidad
- o Falta de Inversión
- o Normativa restrictiva

**b. Efectos**

- o Pérdida de Población
- o Inseguridad
- o Deterioro de la imagen urbana

**B. Problemática Movilidad**

**I. Congestionamiento vial**

**Causas**

- o Alta tasa de motorización
- o Inadecuado uso de las vías
- o Estacionamiento en vía pública

**Efectos**

- o Alta incidencia de accidentes
- o Dificultad de tránsito
- o Contaminación y ruido

**II. Concentración de rutas de transporte**

**Causas**

- o Falta de un SIT

**Efectos**

- o Alta incidencia de accidentes
- o Obstrucción de zonas de tránsito
- o Congestionamiento vial

**III. Alta incidencia de accidentes**

**Causas**

- Alta tasa de motorización
- Falta de Educación vial
- Falta de movilidad integral
- Infraestructura vial deficiente

**Efectos**

- Pérdidas de vidas humanas

**C. Problemas del Espacio Público**

**I. Deterioro del Espacio Publico**

**Causas**

- Falta de Mantenimiento
- Fala de apropiación
- Perdida de Habitantes en el Centro

**Efectos**

- Inseguridad
- Deterioro de la imagen urbana

**II. Deterioro de la Imagen Urbana**

**Causas**

- Falta de reglamentación
- Falta de mantenimiento
- Comercio Informal

**Efectos**

- Abandono
- Falta de apropiación

**D. Problemas Patrimonio Cultural**

**I. Demolición de edificaciones con características patrimoniales**

**Causas**

- Estricta normatividad del INAH
- Especulación del Suelo
- Falta de identidad Cultural
- Altos costos para su conservación

**Efectos**

- Perdida de Edificaciones con valor Histórico
- Inseguridad
- Peligro de derrumbes

## II. Edificaciones Patrimoniales sin uso

### Causas

- Estricta normatividad del INAH
- Problemas de la tenencia de los predios
- Especulación del suelo

### Efectos

- Demolición de Edificaciones
- Creación de estacionamientos
- Perdida del Patrimonio Cultural Edificado
- Falta de mantenimiento

## 7. ANÁLISIS FODA

Considerando la información obtenida en el diagnóstico, se generó una Matriz FODA, la cual nos ofrece una perspectiva de las principales temáticas que requieren atención en la zona centro. La Matriz representa un punto de partida, que ofrece información que ayuda en la definición del diseño de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Tabla 17. Matriz FODA, Zona Centro de la ciudad de Culiacán

| <b>FORTALEZAS</b>  | <b>OPORTUNIDADES</b>   | <b>DEBILIDADES</b>  | <b>AMENAZAS</b>   |
|--|--|---|---|
| Zona con valor patrimonial por la concentración de inmuebles históricos  | Gran potencial para la atracción turística y el desarrollo de actividades gastronómicas  | Vulnerabilidad de los inmuebles históricos por la falta de estrategias e instrumentación que ayude a mantenerlos y activarlos | No se cuenta con estímulos para los propietarios de inmuebles patrimoniales, poniendo en riesgo estas edificaciones, las cuales corren el riesgo de sufrir derrumbes                                      |
| Sector generador de empleos  | Voluntad política y ciudadana para mejorar las condiciones del centro y aprovechar su potencial  | Demolición de inmuebles históricos para utilizarse como estacionamientos públicos   | La falta de estímulos para la inversión privada en la zona centro, produce pérdidas económicas y genera carencias en la recaudación de los recursos que se requieren para su mejoramiento y mantenimiento |
| Alta oferta de actividades comerciales, de servicios, culturales y educativas  | Posibilidades para gestionar recursos federales para el mejoramiento del espacio público   | Falta de regulación que guíe el tratamiento de la Imagen Urbana, (no se cuenta con reglamento de Imagen Urbana)               | No contar con una instrumentación normativa que impulse las acciones para mejorar el ordenamiento territorial y desarrollo urbano generan el deterioro de la zona centro                                  |
| Ventajas para la movilidad por la alta oferta de rutas de transporte público   | Representa un sector clave para el desarrollo del Sistema Integral de Transporte (SIT)   | Congestionamiento vial por la desorganización de las rutas de transporte público  | El desorden del transporte público genera conflictos viales, pérdida de tiempo en la logística del traslado de bienes y personas, lo que se traduce en una movilidad deficiente                           |
| Existen grupos de comerciantes y empresarios interesados en invertir para mejorar la condiciones de funcionamiento y habitabilidad de la zona centro | Sector atractivo para la inversión inmobiliaria, mediante la adecuada planeación de la redensificación y el ordenamiento territorial de la zona centro | Perdida de vivienda y subutilización de predios en condición de abandono o baldíos  | Mayores costos del mantenimiento de la estructura urbana del sector, por la falta de recaudación de los predios abandonados y subutilizados   |
| Se han realizado intervenciones en el espacio público que han mejorada la calidad de la imagen urbana  | Por su oferta hotelera, representa un sector atractivo para aprovechar el turismo de negocios que visita la ciudad                                     | Se requieren más intervenciones en la vía pública que ofrezcan espacios peatonales seguros y atractivos                       | Presenta espacios propensos a la inseguridad por el abandono y subutilización de predios; y se genera una degradación del espacio público   |

Fuente: IMPLAN, elaboración propia, con base en datos 2022

## 8. PROSPECTIVA Y TENDENCIAS

El centro de la ciudad experimenta una tendencia al despoblamiento, motivo por el cual, este Programa establecerá una serie de estrategias encaminadas al aprovechamiento de la utilización de predios baldíos o abandonados, buscar la consolidación del uso mixto con la finalidad de incentivar el desarrollo de vivienda, siempre y cuando no se comprometa el funcionamiento de la estructura urbana.

El Programa, establece el pronóstico del crecimiento de población y los requerimientos de vivienda, con base en tres escenarios. Para este diagnóstico se tomará el escenario programático, como el deseable para el desarrollo de la zona centro, conforme a los datos de la siguiente tabla:

Tabla 18. ESCENARIOS 2030-2040

| ESCENARIO ALTO 2020-2040         |           |                        |           |                      |                           |                                   |                                   |
|----------------------------------|-----------|------------------------|-----------|----------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Sup. (Ha)                        | Pob. 2020 | Densidad 2030 (hab/ha) | Pob. 2030 | Incremento Pob. 2030 | Viviendas requeridas 2030 | Incremento de población 2030-2040 | Incremento de viviendas 2030-2040 |
| 249                              | 5,013     | 50                     | 12,450    | 7,437                | 1,859                     | 13,687                            | 3,422                             |
|                                  |           | Densidad 2040 (hab/ha) | Pob. 2040 | Incremento Pob. 2040 | Viviendas requeridas 2040 |                                   |                                   |
|                                  |           | 75                     | 18,700    | 6,250                | 1,563                     |                                   |                                   |
| ESCENARIO BAJO 2020-2040         |           |                        |           |                      |                           |                                   |                                   |
| Sup. (Ha)                        | Pob. 2020 | Densidad 2030 (hab/ha) | Pob. 2030 | Incremento Pob. 2030 | Viviendas requeridas 2030 | Incremento de población 2030-2040 | Incremento de viviendas 2030-2040 |
| 249                              | 5,013     | 30                     | 7,500     | 2,487                | 622                       | 7,437                             | 1,860                             |
|                                  |           | Densidad 2040 (hab/ha) | Pob. 2040 | Incremento Pob. 2040 | Viviendas requeridas 2040 |                                   |                                   |
|                                  |           | 50                     | 12,450    | 4,950                | 1,238                     |                                   |                                   |
| ESCENARIO PROGRAMÁTICO 2020-2040 |           |                        |           |                      |                           |                                   |                                   |
| Sup. (Ha)                        | Pob. 2020 | Densidad 2030 (hab/ha) | Pob. 2030 | Incremento Pob. 2030 | Viviendas requeridas 2030 | Incremento de población 2030-2040 | Incremento de viviendas 2030-2040 |
| 249                              | 5,013     | 50                     | 12,450    | 7,437                | 1,859                     | 12,437                            | 3,109                             |
|                                  |           | Densidad 2040 (hab/ha) | Pob. 2040 | Incremento Pob. 2040 | Viviendas requeridas 2040 |                                   |                                   |
|                                  |           | 70                     | 17,450    | 5,000                | 1,250                     |                                   |                                   |

Fuente: Fuente: Estimaciones propias en base a escenarios de crecimiento demográfico, producto de incrementos de densidad propuestos para los periodos 2030-2040, IMPLAN 2023.

Para el año 2020, conforme al Censo de Población y Vivienda, el polígono de la zona centro cuenta 5,013 habitantes distribuidos en una superficie de 249 ha., comprendiendo una densidad de 20 hab/ha (considerando que se han identificado 2,544 viviendas, la zona centro se cuenta con una ocupación promedio por vivienda de 2 habitantes); mientras en la ciudad, se cuenta con una densidad promedio de 50 hab/ha.

Conforme a lo anterior, en los escenarios propuestos se busca incidir en una ocupación más intensa de la zona centro; comenzando con el escenario alto, en el que en una primera etapa se estima lograr una densidad de 50 hab/ha para el año 2030, que representaría un incremento de 7,437 habitantes que requerirían de 1,859 viviendas. Para el siguiente horizonte, se contempla una densidad de 75 hab/ha, que generaría un incremento de 6,250 habitantes para el año 2040, y requerimientos de 1,563 viviendas. El escenario plantea un incremento progresivo de población, la cual para el periodo 2030-2040 se incrementaría a 13,687 habitantes y 3,422 viviendas.

En el escenario bajo se espera llegar a una densidad de 50 hab/ha para el año 2040, y se contaría con una población estimada de 12,450 hab.; al igual que el escenario alto, el crecimiento sería progresivo, de manera que en una primera etapa, cuyo horizonte sería para el 2030, se alcanzaría un incremento de 2,487 habitantes y un requerimiento de 622 viviendas; en una segunda etapa de crecimiento, se alcanzan los 4,950 habitantes y se necesitarían 1,238 viviendas. Durante el periodo 2030-2040 se generaría un incremento de 7,737 habitantes y un requerimiento de 1,860 viviendas.

En el escenario programático, se estima que los incrementos de población serán producto de la implementación paulatina de las normas de crecimiento que se propondrán en el presente Programa, y que se deberán retomar en las subsecuentes actualizaciones de este instrumento de planeación del desarrollo urbano.

Se plantea que para el año 2030 se genere un incremento de 7,737 habitantes, que significarían una densidad de 50 hab/ha, y requerimientos de 1,859 viviendas; para los próximos 10 años, si las políticas de ocupación del territorio apuestan por continuar desarrollando acciones de densificación, se esperaría un incremento de 5,000 habitantes y la necesidad de contar con 1,250 viviendas. Se estima que para el 2040, la zona centro contará con 17,450 habitantes, representando una densidad promedio de 70 hab/ha; la cual, es la misma que se propone en el escenario programático del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, de manera que la zona centro se homologaría a la densidad deseada para la ciudad en un horizonte de crecimiento propuesto al 2040, para ello, será clave el desarrollo y seguimiento de las políticas de densificación establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

## **10. VISIÓN**

Para el 2040 la Zona Centro cuenta con las condiciones de habitabilidad que brindan a la población residente y visitante los requerimientos necesarios para el óptimo desarrollo de sus actividades; la eficiente movilidad permite a todos los medios de transporte circular con seguridad y que las

---

actividades económicas operen con una adecuada logística; los espacios públicos son el mayor atractivo y en conjunto con los inmuebles patrimoniales brindan una identidad única que se distingue por ofrecer una imagen urbana de calidad, lo cual ha convertido a la zona centro en uno de los sectores más atractivos de la ciudad.

## **11. OBJETIVO GENERAL Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

El resultado del diagnóstico del Programa Parcial de la Zona Centro de Culiacán, arroja una serie de problemáticas que afectan el funcionamiento del territorio, las cuales se relacionan con 4 temáticas:

- Habitabilidad
- Movilidad
- Espacio público
- Patrimonio Cultural

Conforme a lo anterior, se establece el siguiente Objetivo General:

Aprovechar la ubicación estratégica de la zona centro, ofreciendo facilidades para el desarrollo de diversas actividades productivas, así como contar con una adecuada promoción inmobiliaria con la finalidad de impulsar la economía y revitalizar la ocupación del territorio generando una densificación que no comprometa el funcionamiento de la estructura urbana. Ofrecer una adecuada movilidad que garantice el funcionamiento de la logística de las diversas actividades económicas; ordenar el funcionamiento del transporte público, convirtiéndolo en uno de los principales ejes estructuradores de la movilidad, considerando su integración con la movilidad activa; contar con los elementos necesarios para que circulen con seguridad todos los medios de transporte. Generar un espacio público que ofrezca una imagen urbana atractiva, logrando que la población que habita y visita la zona centro disfrute de un entorno en el que se perciba identidad y calidad urbana. Recuperar las edificaciones que cuentan con valor patrimonial, aprovechándolas para el impulsar el desarrollo económico, mediante su reutilización y considerándolas para la generación de normas e instrumentación que impulsen su aprovechamiento para el beneficio de la zona centro y la ciudad.

Para lograr lo anterior se establecen los siguientes Objetivos Específicos:

### Habitabilidad

- Brindar una zonificación de uso de suelo que posibilite incrementar la densidad de la zona centro, la cual actualmente es 20 hab/ha, para en una primera etapa, llegar a los 50 hab/ha en el año 2030; y continuar con esta

dinámica, buscando homologar la densidad que ha sido plateada para la ciudad de Culiacán para el 2040, de manera que se continuarán promoviendo normas de ordenación del suelo, que permitan zonificaciones para lograr una densidad de 70 hab/ha; abonando a la búsqueda de una ciudad densa y compacta.

- Revertir la subutilización que se presenta en las plantas altas de las edificaciones en las que se llevan a cabo actividades económicas, para lograrlo se elaborará un programa en el que se establezca la instrumentación que incentive el uso de los espacios en desuso; en el corto plazo (2030) se deberán habilitar el 80%, y concluir en los siguientes 5 años con el 100%.

- Elaborar una instrumentación que incentive el aprovechamiento de la tierra vacante, la cual se compone por inmuebles abandonados y lotes baldíos, que en conjunto, representan una superficie de aproximadamente 13 ha, que se podrán aprovechar para el desarrollo de los giros que se determinarán en el presente Programa; la tierra vacante representa una oportunidad para lograr la densificación que se desea para la zona centro para los periodos 2030 y 2040.

#### Movilidad

- Para garantizar el adecuado funcionamiento de la estructura vial, se generarán intervenciones físicas con la finalidad de asegurar que los flujos vehiculares circulen con eficiencia y seguridad; mediante adecuaciones a la geometría vial en 8 cruces se dará seguridad a todos los medios de transporte que transitan por la zona centro, estas intervenciones se realizar con una visión integral, en donde la movilidad activa contará con las adecuaciones necesarias, los proyectos deberán estar concluidos para el 2026.

- El ordenamiento del transporte público será clave para generar una mejor movilidad, para lograrlo se trabajará en conjunto con las autoridades competentes del gobierno del estado de Sinaloa, en conjunto se establecerán las medidas para que las 65 rutas que circulan diariamente por la zona centro lo hagan de manera eficiente, el ordenamiento del transporte público deberá estar listo para el año 2025; se considerará la integración con la movilidad activa, por lo que en donde se ubiquen los paraderos de transporte público, y se cuente con los dimensionamientos necesarios, se diseñarán centros de transferencia multimodal, los cuales comenzarán a operar en el 2025.

- Mediante el programa de seguridad vial de la zona centro se establecerán los proyectos puntuales e intervenciones continuas que se requieren para reducir la velocidad y pacificar el tránsito vehicular, la zona centro será

reconocida como una zona 30 (límites de velocidad que no excedan los 30 km/h), paulatinamente se irán definiendo las vialidades que se intervendrán, hasta cubrir todo el polígono de la zona centro para el año 2027.

- Mejorar la eficiencia de la logística de las actividades económicas que se localizan en la zona centro, respecto a la carga y descarga de productos, para ello, mediante adecuaciones en el espacio público, se realizará el diseño de bahías de carga y descarga, para las 5,015 unidades económicas que se localizan en la zona centro; estas intervenciones se realizarán de manera continua y se comenzarán a diseñar a partir del 2024.

- Se llevará a cabo el proyecto para desarrollar la peatonalización de 2.4 km, que comprenden vialidades locales que unen hitos urbanos; mediante intervenciones puntuales se generará un tratamiento en el espacio público para albergar giros comerciales, permitir actividades culturales y de entretenimiento en los Corredores Peatonales (Vías Verdes), en una primera etapa para el 2024 se habrá desarrollado el primer corredor, para el 2026 se deberán concluir los dos restantes.

#### Espacio público

- Para lograr el ordenamiento del espacio público, se elaborará el Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro, el cual será un instrumento que establezca los requerimientos técnicos-normativos que deberán considerarse para los elementos que componen el espacio público, así como la edificaciones que albergan las diversas actividades que tienen una continua interacción con la vía pública; para el 2024 comenzará a aplicarse el Reglamento de Imagen Urbana en las 249 ha que componen la zona centro.

- Se implementarán acciones para el mejoramiento de los espacios públicos en los que concurre la población y que representan puntos que generan identidad, bajo el proyecto de Espacios Públicos Integrales, se comenzarán los trabajos a partir del 2024, la intervención de las 16.8 ha, que componen estos espacios públicos, deberá concluirse para el año 2026.

- Mediante el Plan de manejo del comercio en vía pública, se definirán las condiciones para la operación de 350 puestos fijos y 90 puestos semifijos que se localizan en la zona centro; así como definir los requerimientos necesarios para la regularización de los 60 puestos de comercio informal; se garantizará que el mobiliario presente condiciones operativas y de calidad para no afectar la imagen urbana del espacio público; esta acción tendrá vínculo con lo que se establezca en el Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro, y se comenzará a aplicar a partir del año 2024, su implementación será continua.

- Con la creación de la Plaza Cultural y Gastronómica, se buscará desarrollar la regeneración urbana del sector suroriente de la zona centro, la cual ocupará una superficie de 1.6 hectáreas en las que se llevarán a cabo diversas actividades que enriquezcan el espacio público y ofrezcan el disfrute de la riqueza cultural y culinaria que ofrece la ciudad; este atractivo turístico comenzará su construcción a partir del 2024, y su conclusión e inicio de operaciones iniciará en el año 2025.
- Mejorar el funcionamiento del espacio público se elaborarán proyectos puntuales de drenaje pluvial en 3 ubicaciones en las que se mejorará el espacio público evitando que se generen zonas inundables y se permitirá el adecuado funcionamiento de las actividades que se encuentran contiguas a estos puntos; para el 2024 deberá estar realizada una intervención, las dos restantes se ejecutarán en el 2026.
- Para mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas, así como la captura y almacenamiento de gases efecto invernadero, se desarrollará un Programa de Forestación y Reforestación de la zona centro, para el 2024 se comenzarán con su operación; esta acción ayudará a reducir los efectos de isla de calor, permitiendo mejorar el disfrute de los espacios públicos durante las horas de asoleamiento; la implementación de este programa será continua y tendrá vinculación con lo que se establezca en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán y el Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro.
- Mediante la creación de la Plataforma para el control del Arbolado Urbano, se implementará una herramienta que ayudará a mejorar la gestión del arbolado urbano; así como medir los beneficios ecológicos; para el 2024 se comenzará la primera etapa, considerando el levantamiento de toda la vegetación localizada en vialidades primarias y secundarias; en una segunda etapa, para el año 2025 se contará con toda la vegetación ubicada en vialidades locales; la implementación de la plataforma será continua.
- Reducir los costos del consumo de electricidad en edificios y espacios públicos, mediante la implementación de sistemas de energía renovable, en particular mediante la utilización de energía solar ; además de representar una acción que ayuda a disminuir los costos por el pago de facturación de los servicios de electricidad, tiene beneficios sustanciales al medio ambiente por la disminución de gases de efecto invernadero; en el 2024 se iniciarán las gestiones para obtener recursos para su implementación, para el 2025 se deberá contar con al menos 1 proyecto que implemente energías renovables.

#### Patrimonio Cultural

---

- Mediante el Programa de Rescate de Inmuebles Patrimoniales, se buscará el mejoramiento y mantenimiento de estas edificaciones; se incentivará la inversión para su rescate y reactivación se respetará el valor arquitectónico de los inmuebles. Mediante el Programa de Rescate de Inmuebles Patrimoniales, se buscará la intervención de los 387 bienes inmuebles históricos y artísticos localizados en el polígono de la zona centro; su implementación comenzará a partir del 2024, las edificaciones se irán interviniendo paulatinamente, para el 2030 ya habrá concluido el mejoramiento y activación de todas las edificaciones históricas y artísticas.

## 12. ESTRATEGIAS

Para la definición de las estrategias se considerarán las temáticas: Habitabilidad, Movilidad, Espacio Público y Patrimonio Cultural, y se alinean a lo señalado en los objetivos específicos descritos en el punto 1; conforme a lo anterior se establecen las siguientes estrategias:

### Habitabilidad

#### E.1 Impulso del Suelo Edificable

Para afrontar los problemas de despoblamiento, abandono y subutilización del suelo urbano de la zona centro, se propone el Impulso del Suelo Edificable, para ello se retomará lo propuesto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, apartado P.2 Territorio ordenado y eficiente, E 2.1.2 Consolidación, A.2.1.2.e Facilidades Administrativas y Estímulos a la Construcción de Predios Baldíos o Subutilizados en la Zona con Potencial de Reaprovechamiento; que en su instrumentación indica *Los predios baldíos (sin construcción) o subutilizados que se desarrollen durante los primeros dos años después de la publicación del presente Programa en la zona con potencial de reaprovechamiento gozarán de los siguientes incentivos:*

*I. Descuento del 90% del pago del impuesto predial por dos años a partir del inicio de las obras.*

*II. Descuento del 40% del impuesto sobre adquisición de inmuebles para los inversionistas que adquieran suelo para su desarrollo en un periodo menor a 180 días entre la compra del terreno y el inicio de las obras.*

*III. Descuento del 30% de los derechos por supervisión de construcción de vivienda vertical<sup>33</sup>.*

*IV. Descuento del 30% de los derechos por asignación de número oficial.*

---

<sup>33</sup> Esta fracción se modificó, dado que en el polígono de la Zona Centro no es viable la construcción de fraccionamientos de vivienda unifamiliar (horizontales); y considerando que se busca el impulso de vivienda vertical, la cual nos da la posibilidad de contar con una ciudad compacta y sostenible.

*V. Descuento del 40% de los derechos por expedición de la licencia de construcción.*

Esta estrategia, se aplicará en los inmuebles abandonados y lotes baldíos identificados en la zona centro, que en conjunto, representan una superficie de aproximadamente 13 ha; los inmuebles podrán aprovechar los descuentos toda vez que se encuentren al corriente de sus pagos.

El Impulso del Suelo Edificable será administrado por la Tesorería Municipal, la cual contará con el apoyo de la Dirección de Ingresos y la Dirección de Catastro, esta última, se encargará de la generación del padrón de inmuebles en estado de abandono y baldío, así como dar seguimiento continuo a los avances de ocupación de los inmuebles. Otras dependencias involucradas serán la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable o su homóloga, quien tendrá la función de revisar que los proyectos cumplan con los requerimientos normativos para su adecuado desarrollo y tendrá la atribución de aplicar los descuentos de los incentivos III, IV y V. Se consultará al IMPLAN cuando se trate de proyectos en los que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, requiera su opinión técnica.

Para la implementación del Impulso del Suelo Edificable, se deberá considerar la normativa señalada en la Ley de Hacienda Municipal de Estado de Sinaloa, en cuanto al cobro del impuesto predial, con la finalidad de que los descuentos otorgados se realicen considerando los cálculos sobre la base gravable, tarifa y tasas anuales. También se considerará lo correspondiente a la adquisición de inmuebles.

Será la Tesorería Municipal quien esté a cargo de que los descuentos otorgados por los incentivos I y II se realicen sobre lo anteriormente señalado. Desde la aprobación del presente Programa Parcial, se comenzarán a ofrecer los incentivos. Las actividades que realicen las dependencias municipales para lograr la ejecución del Programa de Impulso del Suelo Edificable, deberán acatar lo establecido en la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y el Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Culiacán, Sinaloa; garantizando que se opere bajo las facultades y obligaciones otorgadas a cada dependencia.

La evaluación y seguimiento de esta estrategia se realizará a través del la Coordinación de Observatorio Sustentable del IMPLAN, la cual se coordinará con la Tesorería Municipal y la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, quienes proporcionarán la información requerida para generar el reporte de los avances que se vayan logrando por la aplicación del Programa de Impulso del Suelo Edificable.

## E.2 Reactivación de edificaciones subutilizadas

---

Esta estrategia tiene la finalidad de estimular la ocupación de los inmuebles que presentan espacios edificables que no han sido utilizados y que cuentan con las características constructivas para permitir su aprovechamiento para el desarrollo de giros comerciales, servicios y habitacionales, en especial para vivienda en renta.

Conforme a lo anterior, los propietarios de inmuebles subutilizados podrán acceder a los incentivos que establece la Ley de Fomento a la Inversión para el Desarrollo Económico del Estado de Sinaloa, particularmente a lo señalado en el Título III De los Incentivos Fiscales, Capítulo I De las actividades sujetas a fomento, Capítulo II Criterios generales de fomento, Capítulo III Del tipo de incentivos fiscales, Capítulo IV De la solicitud y otorgamiento de incentivos fiscales y Capítulo V De la modificación de condiciones; en estos capitulados se precisan los requerimientos, los tipos de incentivos y regulaciones que se deberán cumplir para poder acceder a los beneficios promovidos, que permiten la reducción o condonación temporal de las siguientes contribuciones:

1. Impuesto Sobre Nómina;
2. Impuesto Predial;
3. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles;
4. Derechos de Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
5. Licencia de Construcción, y
6. Tarifa por la Conexión de Agua Potable y Alcantarillado.

Contribuciones que se aplicarán para proyectos comerciales, de servicios, construcción de vivienda y edificios de condominios.

Para obtener estos incentivos, se deberá considerar que intervienen dependencias de orden Estatal, las cuales podrán contar con el apoyo de la Tesorería Municipal, la Secretaría de Desarrollo Económico y la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable. Esta estrategia surtirá efecto una vez aprobado el presente Programa Parcial y su implementación será continua.

### E.3 Aplicación de gravámenes por desperdicio urbano

Así como se ofrecen facilidades por descuentos en contribuciones, se aplicarán cobros por mantener inmuebles subutilizados, de manera que se retomaran lo planteado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, respecto a las estrategias A.2.1.2.c Asignación de costos a baldíos; A.2.1.2.d Restricción en los derechos de desarrollo de Predios Baldíos y A.2.1.2.f Asignación de costos a la subutilización de capital fijo urbano y la prestación de servicios. En el presente Programa Parcial, se aplicará la siguiente instrumentación:

**A.2.1.2.c** Asignación de costos a baldíos; *se impondrá un gravamen al no aprovechamiento en la Ley de Hacienda que será cobrado anualmente junto con el impuesto predial. La tasa del gravamen será el 1% del valor catastral durante los primeros tres años y aumentará un punto porcentual cada año hasta alcanzar el 15% del valor catastral. Este gravamen se justifica como una forma de asignar los costos derivados del desperdicio de la inversión pública en infraestructura, equipamiento y sus respectivos mantenimientos, además de otros servicios públicos como seguridad.*

*Todo el suelo que se ubique dentro del límite de crecimiento debe ser valuado y gravado con fines fiscales como suelo urbano a pesar de que no haya sido todavía desarrollado.*

**A.2.1.2.d** Restricción en los derechos de desarrollo de Predios Baldíos; *De acuerdo al Art. 123 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa: “En caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino y uso previsto en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor de este Programa, dicho destino y uso quedarán sin efectos y el inmueble sólo podrá ser utilizado con el uso respectivo que le otorgó dicho Plan, si se paga por los derechos de restitución de uso de suelo equivalentes al 75% de la valorización producida por los derechos de desarrollos restituidos”.*

**A.2.1.2.f** Asignación de costos a la subutilización de capital fijo urbano y la prestación de servicios; *de acuerdo a lo establecido en el artículo 131 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, se propone hacer una reforma a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa, para establecer un gravamen por desperdicio urbano a los predios dentro de la Zona con Potencial de Reaprovechamiento subutilizados, entendidos como tales, aquellos que no tengan edificación; aquellos que estando edificados sean inhabitables por abandono o ruina; o bien, aquellos que la construcción permanente sea inferior al 25% de la superficie total del predio o que las edificaciones resulten con valor inferior al 50% del valor del terreno según avalúo. Estos predios serán sujetos a:*

- i. Un gravamen al no aprovechamiento en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa, que será cobrado anualmente junto con el impuesto predial. La tasa del gravamen será el 1% del valor catastral durante los primeros tres años y aumentará un punto porcentual cada año hasta alcanzar el 10% del valor catastral.*

*Este gravamen se justifica como una forma de asignar los costos derivados del desperdicio de la inversión pública en infraestructura, equipamiento y sus respectivos mantenimientos, además de otros servicios públicos como seguridad.*

---

*Restricciones en los derechos de desarrollo de los predios subutilizados:*

- ii. Los propietarios que mantengan sus predios subutilizados por más de 5 años a partir de la publicación del presente Programa significa una renuncia tácita a los derechos de desarrollo otorgados en la Zonificación Secundaria y las Normas de Ordenación, por lo que conservará los derechos adquiridos por su aprovechamiento actual y no podrá optar por los derechos ofrecidos por el presente Programa. El propietario podrá solicitar su restitución a través del pago del 75% de la valorización producida por los derechos de desarrollo restituidos.*

La dependencia encargada en la implementación de los gravámenes por desperdicio urbano será la Tesorería Municipal, y contará con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable; se deberán considerar todas las implicaciones normativas que se requieran realizar para la ejecución de la instrumentación propuesta en esta estrategia.

#### E.4 Implementación de polígonos de actuación

La finalidad de esta estrategia es ofrecer una alternativa para el desarrollo de los predios que se encuentran subutilizados o baldíos; la propuesta de polígonos de actuación, se retoma del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, estrategia A.2.1.2.g Polígonos de actuación en la Zona con Potencial de Reaprovechamiento, en cuya instrumentación se establece lo siguiente:

El propietario o propietarios que decidan constituir un polígono de actuación deberán de cumplir con lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa. Adicionalmente los polígonos de actuación deben cumplir los siguientes lineamientos:

- i. Incluir al menos el 50% de la superficie construida destinada a vivienda.*
- ii. Deberán ser proyectos mixtos, que incluyan vivienda, comercio y servicios.*
- iii. Preferentemente deberán aprovechar como mínimo el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que el Programa señale para la zona del polígono.*
- iv. Los inmuebles del polígono de actuación podrán ser beneficiados con los estímulos descritos en los apartados anteriores de acuerdo a las características individuales de cada inmueble, estrategias*

La ejecución de los polígonos de actuación y las modificaciones a los usos de suelo y/o intensidad deberá ser autorizada y supervisada por un Comité Técnico encabezado por el IMPLAN, e integrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio, la JAPAC y la Dirección de Vialidad y Transporte del Gobierno del Estado de Sinaloa. Un polígono de actuación implica modificaciones en la zonificación secundaria del presente Programa Parcial.

#### E.5 Impulso para el desarrollo de vivienda vertical asequible

Para incentivar el desarrollo de vivienda en la zona centro y ocupar la tierra vacante, se ofrecerán estímulos a los predios baldíos o subutilizados que sean aprovechados para la edificación de vivienda de interés social. La estrategia retoma lo planteado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, en el que se proponen Estímulos fiscales para la producción de vivienda, y cuya finalidad es impulsar el desarrollo de la vivienda vertical en predios baldíos o subutilizados; la instrumentación para el desarrollo de esta estrategia considera lo siguiente:

*El Artículo 123 de La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, señala que en caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino y uso previsto en un plazo de dos años a partir de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino y uso quedarán sin efectos y el inmueble sólo podrá ser utilizado con el uso respectivo que le otorgó dicho Plan, si se paga por los derechos de restitución de uso de suelo, equivalentes al 75 % de la valorización producida por los derechos de desarrollos restituidos.*

*El Artículo 124 de La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa señala que los incentivos serán aplicables como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los planes y programas previstos, conforme a lo anterior se establece lo siguiente:*

*Los predios baldíos (sin construcción) o subutilizados, que se desarrollen durante los primeros dos años después de la publicación del presente Programa Parcial en la zona con potencial de reaprovechamiento gozarán de los siguientes incentivos:*

- i. Descuento del 90% del pago del impuesto predial por dos años a partir del inicio de las obras.*
- ii. Descuento del 40% del impuesto sobre adquisición de inmuebles para los inversionistas que adquieran suelo para su desarrollo en un periodo menor a 180 días entre la compra del terreno y el inicio de las obras.*

*iii. Descuento del 30% de los derechos por supervisión de fraccionamientos urbanos.*

*iv. Descuento del 30% de los derechos por asignación de número oficial.*

*v. Descuento del 40% de los derechos por expedición de la licencia de construcción.*

Para impulsar el desarrollo de vivienda vertical asequible; si su costo de comercialización es inferior a **200** Unidades de Medida y Actualización (UMA)<sup>34</sup>:

*i. Descuento de pago de impuesto predial de 90% por cuatro años, y aplicará a partir del inicio de las obras.*

*ii. Descuento del 80% del impuesto sobre adquisición de inmuebles a inversionistas que adquieran suelo para su desarrollo en un periodo menor a 180 días entre la compra del terreno y el inicio de las obras.*

*iii. Descuento del 60% de los derechos por supervisión de fraccionamientos urbanos.*

*iv. Descuento del 60% de los derechos por asignación de número oficial.*

*v. Descuento del 80% de los derechos por expedición de la licencia de construcción sea esta nueva, reconstrucción o remodelación.*

*vi. Exención de cajones de estacionamiento si se encuentra a menos de 500 metros de un corredor de transporte de alta movilidad con carriles confinados.*

*vii. Descuento del 50% en la primera prórroga de la licencia de construcción.*

*viii. Los adquirentes estarán exentos del impuesto por adquisición de inmuebles.*

Para la implementación de estos incentivos, será necesario *reformar el artículo 57 numeral 6.1 de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Sinaloa, para hacer más atractiva la inversión en vivienda vertical. En la redacción actual se castigan el uso intensivo del espacio y la producción de vivienda en departamentos, pese a que ambos aspectos son positivos para la ciudad. La corrección de la redacción deberá ir en el sentido de:*

---

<sup>34</sup> Se deberá considerar el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), la cual es la unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales y estatales, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores, fuente INEGI 2024. La comercialización de la vivienda no deberá ser mayor a **660 mil pesos**, en base a lo establecido en la clasificación de la vivienda según su valor en UMAS del Registro Único de Vivienda (<https://portal.ruv.org.mx/index.php/vivienda-economica/>); y se considerará el valor de la UMA mensual, que señale el INEGI 2024.

*“Asignar la tasa a cobrar por unidad y no por el monto total de la construcción. Es decir, el costo de la licencia deberá de ser la sumatoria de los derechos pagados para cada unidad”.*

*Establecer la progresividad de la tasa de la licencia de construcción no sólo por el valor individual de las unidades, sino también en función de la relación entre el valor total del suelo y el valor de la construcción; es decir, entre más alta sea la relación se deberá pagar una mayor proporción, y viceversa: entre más baja sea la relación, lo que significa que el valor de la construcción es mucho más alto que el del suelo, deberá de pagarse una menor proporción por la licencia de construcción, con lo cual se estimulará un uso más intensivo del espacio en beneficio de toda la ciudad.*

El impulso a la vivienda vertical asequible, se aplicará en los predios que presenten las características necesarias para su desarrollo, siendo los inmuebles entorno a vialidades primarias y secundarias, los que tendrán mayor potencial para la implementación de esta estrategia.

El manejo de los incentivos que ofrece esta estrategia estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable y la Tesorería Municipal; también se contará con el apoyo de la Secretaría del Ayuntamiento para generar la propuesta de reforma, anteriormente descrita. La implementación de la estrategia iniciará al momento de la aprobación del presente Programa Parcial.

#### E.6 Incentivos para la vivienda vertical en renta

Para aprovechar las ventajas que ofrece la zona centro, se buscará el impulso de la vivienda en arrendamiento; para ello, se retoma la propuesta establecida en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, Estímulos especiales y facilidades administrativas para incentivar la vivienda plurifamiliar en arrendamiento en la zona con potencial de Reaprovechamiento para el presente Programa Parcial, para la construcción de vivienda en arrendamiento se promoverán los siguientes incentivos:

*La promoción de vivienda con valor inferior a **200 UMA**. Para favorecer su desarrollo se proponen los siguientes incentivos:*

*- Descuento de pago de impuesto predial del 90% durante cuatro años a partir del inicio de las obras.*

*- Descuento del 80% del impuesto sobre adquisición de inmuebles para los inversionistas que adquieran suelo para su desarrollo en un periodo menor a 180 días entre la compra del terreno y el inicio de las obras.*

- *Descuento del 60% de los derechos por asignación de número oficial.*
- *Descuento del 80% de los derechos por expedición de la licencia de construcción sea esta nueva, reconstrucción o remodelación.*
- *Descuento del 50% en la primera prórroga de la licencia de construcción.*
- *Exención de cajones de estacionamiento si se encuentra a menos de 500 metros de un corredor de transporte de alta movilidad con carriles confinados.*
- *Los adquirentes de estas viviendas estarán exentos del impuesto por adquisición de inmuebles.*

*Incumplimiento de acuerdos derivados de la aplicación de estímulos o facilidades:*

*El incumplimiento de los acuerdos que firme el beneficiario con la autoridad municipal originará el pago de todos los beneficios recibidos, más los recargos y multas de un tanto del beneficio según lo señala la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa en su Artículo 97.*

*Facultades para la promoción de desarrollos de vivienda:*

- *Se otorgarán facultades al INMUVI, o su homóloga, para promover proyectos de vivienda plurifamiliar vertical con costos de comercialización inferior a **200 UMA**, así como vivienda en renta. Las funciones incluyen:*
- *Promover el desarrollo de polígonos de actuación.*
- *Promover proyectos de relotificación, renovación, nueva infraestructura urbana, vivienda y áreas comerciales e industriales.*
- *Promover la inversión inmobiliaria de acuerdo a los fines establecidos en la zonificación secundaria del presente Programa Parcial.*
- *Realizar asociaciones con la iniciativa privada, propietarios y grupos no gubernamentales para procurar beneficios mutuos.*
- *Establecer un sistema de oferta integral para las empresas que estimulen su participación en proyectos de alto rendimiento como compensación a proyectos de bajo rendimiento o incluso deficitarios (oferta globalizada).*
- *Organizar la participación de los propietarios del suelo como socios de los programas de desarrollo y mejoramiento en el esquema de rendimiento medio o a través de polígonos de actuación.*

La implementación de la estrategia estará a cargo, Tesorería Municipal y la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, se contará con el apoyo del Instituto Municipal de la Vivienda (INMUVI). La participación de la iniciativa privada será clave, de manera que se deberá trabajar en conjunto con desarrolladoras inmobiliarias.

### Movilidad

#### E.7 Proyectos de estructura vial

Se requiere la intervención física de 8 cruces viales, con la finalidad de mejorar el funcionamiento de la estructura vial de la zona centro; estas intervenciones se realizarán por etapas comenzando con los siguientes cruces:

- Reordenamiento geométrico, incorporación Boulevard José Limón, glorieta Cuauhtémoc;
- Creación de paso peatonal seguro, bajo puente Boulevard Niños Héroes-Av. Teófilo Noris;
- Reordenamiento geométrico, Boulevard Francisco I. Madero-Boulevard Leyva Solano- Rodolfo G. Robles;
- Reordenamiento geométrico, Boulevard Francisco I. Madero-Boulevard Heroico Colegio Militar- Av. Venustiano Carranza;

En una segunda etapa:

- Creación de paso peatonal seguro, puente Bimodal Las Iguanas - Boulevard Niños Héroes;
- Reordenamiento geométrico, Boulevard Niños Héroes-Presa Valsequillos;
- Reordenamiento geométrico, Av. Aquiles Serdán-Rafael Buelna Tenorio;
- Creación de paso peatonal seguro, puente Bimodal Morelos-Boulevard Niños Héroes;

Se deberán realizar las gestiones para la elaboración de los proyectos ejecutivos de estos 8 proyectos, su revisión quedará a cargo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, quien contará con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, a través de la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento, la gestión y administración de los recursos estará a cargo de la Tesorería Municipal quien deberá encargar a la

---

Dirección de Inversiones y Gestión de Fondos, que generen las gestiones para acceder a financiamiento público y privado.

Una vez concluidos los proyectos ejecutivos, y conforme al presupuesto gestionado para realizar los proyectos, será la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Públicas, quien está a cargo de realizar los proyectos de estructura vial.

El inicio de acciones para llevar a cabo los proyectos de la primera etapa comenzará una vez aprobado el presente Programa Parcial, y deberán haberse concluido para el año 2027; la segunda etapa deberá concluirse en el año 2030.

#### **E.8 Implementación de Sistema Integral de Transporte (SIT)**

Para contar con un eficiente funcionamiento del transporte público, se requiere de la elaboración de instrumentos de planeación que definan las estrategias que requiere la ciudad para mejorar la movilidad de la ciudad, en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, se establece que a partir de la elaboración del Programa Sectorial de Movilidad y el Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS) para la ciudad de Culiacán, en ambos documentos, se definirán los ejes troncales por donde circularán las rutas de transporte público y su integración con otros modos de transporte.

Debido al número de rutas que circulan por la zona centro, representa un sector clave para el funcionamiento del transporte público, por ello, es necesario que se impulse la elaboración del PIMUS, ya que en él se definen los requerimientos para contar con un eficiente y funcional Sistema Integral de Transporte; de manera que en el contenido del PIMUS se debe considerar:

- i. Gestionar con la Dirección de Vialidad y Transportes<sup>35</sup> del gobierno del Estado de Sinaloa, la implementación del Sistema Integral de Transporte público (SIT) en la ciudad de Culiacán.*
- ii. Elaboración del proyecto con la propuesta física de un sistema accesible y eficiente, bajo los principios de continuidad, regularidad, igualdad, integración del servicio y calidad.*
- iii. Identificación de actores estratégicos, políticos y sociales, que colaboren en la gestión para la implementación del SIT, y que sean partícipes durante*

---

<sup>35</sup> La administración del transporte público está en manos del Gobierno del Estado de Sinaloa a través de la Secretaría General de Gobierno, Dirección de Vialidad y Transportes.

*la elaboración del proyecto, para que posteriormente apoyen en su socialización.*

*iv. Integración del sistema de transporte público con la infraestructura para la movilidad no motorizada.*

*v. Mostrar total transparencia durante la implementación del SIT, así como una correcta socialización del proyecto.*

*vi. Gestionar la capacitación apropiada para los operadores del servicio de transporte.*

*vii. Impulsar las adecuaciones necesarias en la regulación estatal y/o municipal, en lo que corresponde al transporte público y al uso del espacio público, en materia de movilidad.*

*viii. Se deberá considerar llevar a cabo las gestiones para la utilización de la tecnología eléctrica en las unidades, mediante la implementación de un modelo de electromovilidad del transporte público.*

Para la implementación de esta estrategia, se debe impulsar la elaboración del Programa Sectorial de Movilidad, el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán será el encargado en realizar dicho instrumento. La Dirección de Vialidad y Transportes del gobierno del Estado de Sinaloa, será la dependencia encargada en la elaboración del PIMUS, y se deberá contar con el apoyo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán y de la Secretaría de Desarrollo Sustentable a través de la Dirección de Movilidad.

Una vez elaborado el Programa Sectorial de Movilidad y el PIMUS, se deberán iniciar las gestiones para la implementación del Sistema Integral de Transporte (SIT) considerando todos los aspectos técnicos definidos en ambos documentos. Para la implementación del SIT estará a cargo de la Dirección de Movilidad y Transporte, quien contará con el apoyo técnico del IMPLAN y de la Dirección de Movilidad del ayuntamiento de Culiacán.

#### **E.9 Programa de seguridad vial de la zona centro**

Para asegurar que los habitantes que habitan y visitan la zona centro circulen de manera segura se implementará esta acción, la cual deberá establecer los elementos a considerar para asegurar que el espacio público ofrezca las condiciones para pacificar el tránsito vehicular, permitir que medios de movilidad activa circulen con seguridad y ofrecer al peatón todas las facilidades para realizar sus traslados. El Programa de seguridad vial de la zona centro, se conformará de dos fases, en la primera se indicarán todos los aspectos que tengan que ver con las intervenciones físicas que se requieren realizar en el espacio público, y la segunda, abordará las

---

normativas que se necesitan generar o reformar para la implementación de esta estrategia.

Se buscará que las intervenciones que se generen en el espacio público permitan que la zona centro se convierta en una zona 30 (límites de velocidad que no excedan los 30 km/h); esta acción será una de las acciones clave del Programa de seguridad vial de la zona centro.

La elaboración de esta estrategia estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, a través de la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Públicas, quienes contarán con el apoyo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, para establecer lo referente a las intervenciones físicas necesarias para garantizar la seguridad vial del espacio público; y por otro lado, la Secretaría del Ayuntamiento a través de la Dirección de Normatividad y Asesoría, será la encargada en formular los aspectos normativos que se necesiten considerar para la implementación en particular de la zona 30, así como otros aspectos que impliquen la intervenciones normativas.

Se promoverá que en una primera etapa, se logre que el 40% del polígono de la zona centro sea zona 30, lo cual deberá lograrse para el 2025, para los siguientes dos años, se tendrá cubierto el 100% del territorio.

#### **E.10 Implementación de Bahías de Carga y Descarga**

Para agilizar el movimiento de mercancías de las diversas actividades que se desarrollan en la zona centro, se establecerá el diseño de bahías de carga y descarga, con la finalidad de mejorar la logística de distribución de productos y la movilidad. Para la implementación de esta estrategia, se considerará la Guía Técnica: Diseño de Bahías de Carga y Descarga<sup>36</sup>.

La aplicación de la estrategia comenzará al momento de la aprobación del presente Programa Parcial; serán la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, a través de la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Públicas, quienes contarán con el apoyo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, para definir el diseño de las bahías de carga y descarga conforme a lo que determine la Guía Técnica: Diseño de Bahías de Carga y Descarga; su implementación será continua, y serán las dependencias anteriormente mencionadas las que lleven a cabo el seguimiento de esta estrategia.

---

<sup>36</sup> Tiene el propósito de servir como guía técnica para autoridades de ciudades y regiones metropolitanas, así como planificadores urbanos para la ubicación, diseño, puesta en marcha y gestión de bahías de carga y descarga, con el fin de reducir las interrupciones en el tránsito causadas por vehículos de carga, armonizar la convivencia entre el transporte de mercancías y permitir los usos de la calle dados por peatones, ciclistas, usuarios del transporte público, entre otros. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), Sociedad Alemana de Cooperación Internacional Giz, 2022.

### E.11 Corredores Peatonales

La zona centro, en particular su casco antiguo, es uno de los sectores de la ciudad que presenta un alto flujo de peatones que circulan por vialidades donde se ubican una gran cantidad de giros comerciales y de servicios, aprovechando esta dinámica, se buscará la peatonalización de vialidades en las que no se perjudique el funcionamiento de la estructura vial y de movilidad, en particular del transporte público.

Conforme a lo anterior se propone la peatonalización de vialidades de tipo local, mediante el desarrollo de Corredores Peatonales (vías verdes) que representan una superficie de 2.4 km, que además unirán hitos urbanos. Considerando que el desarrollo de la estrategia implica la intervención de la vía pública, se considerará que exista una vinculación con las estrategias: Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro, el Programa de Comercio en Vía Pública y el Programa de Forestación y Reforestación de la zona centro.

Los Corredores Peatonales, implican el aprovechamiento de la vía pública para el desarrollo de actividades económicas, recreativas y culturales, que ofrecerán al peatón un entrono agradable, así como un manejo de la vegetación que genere una imagen urbana atractiva, pero sobre todo que genere beneficios al medio ambiente, por lo que los Corredores Peatonales, también tendrán una función de “Vías Verdes”, por el beneficio que representa contar con vialidades que no impliquen la utilización de combustibles.

Las dependencias encargadas serán al Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, a través de la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Públicas, quienes contarán con el apoyo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, para generar en las acciones que se requieran para la peatonalización de los tramos de las calles:

- Hermenegildo Galeana
- Miguel Hidalgo
- Juan B. Sepulveda
- Gral. Ángel Flores
- José María Morelos
- Antonio Rosales
- Rodolfo G. Robles

El desarrollo de la peatonalización será por etapas, para el año 2024 se contará con el 40%, y para el 2026 deberán estar construidos todos los corredores peatonales. Es importante considerar que de definirse más corredores peatonales, serán las dependencias anteriormente mencionadas

las encargadas en establecer los criterios para la factibilidad de peatonalización y generar los respectivos proyectos.

#### E.12 Bicicleta Pública

Esta estrategia se vincula con lo propuesto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, por lo que se alinea a la instrumentación para la elaboración del Sistema de bicicleta pública, respecto a:

*El Ayuntamiento, deberá gestionar ante la Dirección de Vialidad y Transporte del gobierno del Estado de Sinaloa la incorporación de un programa de bicicleta pública en la ciudad por etapas de implementación y sus respectivos estudios de factibilidad.*

*Se deberá elaborar un análisis de la demanda potencial; así como el modelo del sistema que se propondría<sup>37</sup>.*

*Identificar los posibles obstáculos para su implementación, incluyendo el clima, la infraestructura, la cultura y realidades políticas y legales, y plantear medidas de mitigación.*

La utilización de la bicicleta pública en la zona centro, deberá manejarse como un medio de transporte complementario, para que el sistema funcione como colector de usuarios para el transporte público, las ciclovías deberán enlazarse con los paraderos de transporte público, y se requerirá el diseño de paraderos de transferencia modal. El sistema de bicicleta pública se ligará a las ciclovías que se localicen fuera del polígono de la zona centro, toda vez que se cuente con el programa de bicicleta pública para la ciudad.

Serán la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, a través de la Dirección de Movilidad del Ayuntamiento, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Públicas, el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán; quienes intervendrán en la realización de las acciones para la implementación de la bicicleta pública en la zona centro. También intervendrá la Secretaría de Bienestar y Desarrollo Sustentable, del gobierno del Estado de Sinaloa, quien representa un actor clave para la realización de esta estrategia.

Se buscará que para el año 2025 se cuente con al menos dos rutas de ciclovías colectoras, y para el 2030 se encuentre operando el sistema que se haya definido para la implementación de bicicleta pública en la zona centro.

#### E.13 Proyectos puntuales de drenaje pluvial

---

<sup>37</sup> Existen dos modelos de sistemas de Bici Pública, con y sin anclaje. Los sistemas de Bici Pública con anclaje requieren de una fuerte inversión pública, principalmente en las estaciones para el anclaje, además de que debe ser subsidiado para que sea económicamente factible para los usuarios; por otro lado, en los sistemas sin anclaje, la inversión para su implementación es 100% privada y los gobiernos tienen que invertir en la infraestructura (construcción y mantenimiento) para que este pueda funcionar correctamente, además de que deben de existir regulaciones previas.

Esta estrategia busca mejorar las condiciones de seguridad y funcionalidad de 3 ubicaciones que requieren intervenciones para el mejoramiento del drenaje pluvial, además de considerarse proyectos que atenderán el factor de resiliencia, también se resuelven los problemas de movilidad cuando se presentan fenómenos meteorológicos extraordinarios en época de lluvias; las ubicaciones en las que se desarrollarán proyectos de drenaje pluvial son:

- 1) Av. Venustiano Carranza - Gral. Rafael Buelna; intervención puntal por drenaje pluvial deficiente;
- 2) Presa Valsequillos entre calles Presa Infiernillo y Raudales; intervención puntal por acumulación pluvial por topografía;
- 3) Boulevard Paseo Niños Héroes esquina con Jesús Andrade; intervención puntal por acumulación pluvial por topografía.

La dependencia encargada en realizar esta estrategia será la Secretaría de Obras y Servicios Públicos que involucrará la participación de la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Sistemas de Drenajes Pluviales; se contará con el apoyo de la Junta de agua potable y alcantarillados de Culiacán y Protección civil. A través de la Dirección de inversiones y gestión de fondos, de la Tesorería Municipal, se buscará la obtención de los recursos para ejecutar los 3 proyectos. Para el 2024 se habrá intervenido en al menos una ubicación, para el 2026 ya tendrán que estar concluidos los proyectos.

### Espacio Público

#### E.14 Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro

Para generar un espacio público que brinde a la población identidad y calidad de habitabilidad, se deberá contar con un instrumento legal, mediante el cual se norme todo lo concerniente a la imagen urbana de la zona centro, de manera que se cuente con los elementos jurídicos necesarios para mantener en buen estado los componentes que la integran el espacio público y las edificaciones.

En base a lo anterior, se propone la creación del Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro, el cual se deberá elaborar conforme a un esquema de planeación y gestión del desarrollo urbano que ofrezca certidumbre a la sociedad, logrando de esta manera la reactivación de los espacios que han quedado obsoletos y sin función; así como el mantenimiento de los que ya han sido intervenidos.

Su elaboración deberá considerar lo siguiente:

- Establecer las bases técnico-normativas para lograr el desarrollo de una adecuada imagen urbana, considerando lo que indique la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán; así como lo que establezca el presente Programa Parcial.
- Proporcionar las bases normativas y técnicas para la integración del concepto de Imagen Urbana como componente esencial del ordenamiento territorial.
- Elaborar una revisión del presente Programa Parcial, para adecuar la imagen urbana a la clasificación de los usos de suelo; de manera que se aproveche el potencial que ofrece la zona centro, en cuanto a la consolidación y generación de actividades económicas, así como enriquecer el valor de las edificaciones y los equipamientos públicos.
- Mejoramiento de los espacios públicos entono a la estructura vial y sus áreas verdes, para aprovechar el potencial económico que estos pueden ofrecer. Se buscará regenerar las condiciones ecológicas y ambientales considerando la normativa que regula su tratamiento en el espacio público.
- Definir el tratamiento que deberán tener los elementos que componen la imagen urbana, cuando se realicen proyectos de mejoramiento de infraestructuras (agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, redes de datos, etc).
- Selección del mobiliario urbano de acuerdo a la función y carácter de cada sector que compone el polígono de la zona centro.
- Considerar la normatividad vinculada con el mantenimiento y mejoramiento de la Imagen Urbana, por lo que se respetará lo establecido en las normas existentes, o bien se propondrá reformar lo establecido en:
  - Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán;
  - Reglamento de Anuncios del Municipio de Culiacán;
  - Reglamento para el Comercio en la Vía Pública del Municipio de Culiacán,
  - Reglamento de Aseo y Limpia para el Municipio de Culiacán;
  - Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán;
  - Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán;

- Reglamento de Protección Civil del Municipio de Culiacán;
- Reglamento Municipal de Espectáculos y Diversiones Públicas;
- Reglamento Interior del Consejo para el Desarrollo de Culiacán;

Además de esta normativa se deberá considerar lo que indique el presente Programa Parcial en relación al del espacio público.

La elaboración del Reglamento de Imagen Urbana, estará a cargo de la Dirección de Normatividad y Asesoría, quien contará con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Secretaría de Desarrollo Económico, el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán; y las dependencias que se requieran consultar.

El Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro, comenzará a implementarse a partir del 2024; su evaluación y seguimiento estará a cargo del IMPLAN, quien contará con el apoyo de las dependencias anteriormente mencionadas.

#### E.15 Espacios Públicos Integrales

Para brindar mejoramiento y mantenimiento de los espacios públicos más concurridos de la zona centro en los cuales, se establecerá un plan de actuación que considerará las necesidades de la población usuaria, con la finalidad de involucrar a la sociedad en la mejora continua del espacio.

Las intervenciones que se realicen, tomarán en cuenta los principios de inclusión, accesibilidad y sustentabilidad, garantizando la calidad de los mismos y la armonía con el medio ambiente. Con forme a lo anterior se propone la estrategia de espacios Públicos Integrales, que comprende la intervención de 5 ubicaciones que comprenden una superficie de 15.2 ha, y el desarrollo de un nuevo espacio público integral de 1.6 ha (Plaza Cultural y Gastronómica de la Ciudad de Culiacán).

Para la implementación, se considerará el alineamiento con la estrategia: Programa de rehabilitación de parques urbanos, propuesta en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán; la instrumentación será la siguiente:

El desarrollo de la estrategia estará a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de la Dirección de Parques y Jardines en conjunto con IMPLAN, elaborarán el programa de rehabilitación de parques urbanos de la ciudad, para establecer los plazos de ejecución del programa, se deberá contemplar una serie de indicadores que

ayuden en la evaluación de prioridad y selección de parques a rehabilitar.

Se invitará a participar en la elaboración del programa a diversas dependencias municipales como la Dirección de Participación de la Secretaría de Bienestar, la cual, se encargará de elaborar un directorio de colectivos y organizaciones no gubernamentales interesados en participar en el programa, esto con la finalidad de involucra a la sociedad civil en la elaboración de proyectos de parques inclusivos y participativos, los cuales se realicen con base en las necesidades de los usuarios y los habitantes colindantes a los parques a rehabilitar. Esto generará apropiación de la sociedad a los parques, garantizando con el tiempo el cuidado y preservación de los espacios.

Para mantener la mejora de los parques, la Dirección de Medio Ambiente, deberá impartir capacitación al personal de mantenimiento de Parques y Jardines en materia de poda y mantenimiento del arbolado, así como emprender campañas de sensibilización a los vecinos para garantizar el cuidado y el mantenimiento de los árboles en los espacios públicos.

Las acciones de mejoramiento y mantenimiento se llevarán a cabo por etapas, para el 2024 se deberán comenzar las gestiones para la construcción del nuevo espacio público integral; en el 2027 se habrán intervenido las 15.2 ha de los espacios públicos existentes; para el 2028 ya deberá estar operando el nuevo espacio público integral.

#### E.16 Plan de manejo del comercio en vía pública

Mediante esta estrategia se ordenará el funcionamiento del comercio en la vía pública, se establecerán las especificaciones que debe tener el mobiliario urbano, respecto para al diseño de puestos fijos y semifijos; y se establecerán las regularizaciones para incorporar al comercio informal.

La implementación de esta estrategia tiene vinculación con el Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro, en el que se determinarán las especificaciones que deben considerarse para la ubicación y diseño del mobiliario urbano en el que se realicen actividades económicas.

Se deberá asegurar que el mobiliario urbano sea homogéneo en cuanto a su diseño, para su construcción se podrán establecer acuerdos con la iniciativa privada, mediante otorgamientos de concesiones que den la posibilidad de generar espacios de publicidad en el mobiliario urbano, con la finalidad de que los inversionistas puedan obtener un recurso en contraprestación del recurso invertido

en la construcción del mobiliario urbano; la dependencia encargada en establecer los términos de referencia y el manejo de los recursos obtenidos por la comercialización de la publicidad será la Tesorería Municipal; y el área encargada en verificar que el mobiliario cumpla con las especificaciones de diseño y se encuentre siempre en buen estado; será la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través del Departamento de Mercados y Comercio en la Vía Pública, esta última, tendrá la tarea de generar los procesos de regularización del comercio en vía pública y contará con el apoyo de la Dirección de Normatividad y Asesoría de la Secretaría del Ayuntamiento.

Además de las dependencias anteriormente mencionadas, también se contará con la participación de:

- Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal;
- Dirección General de Servicios Públicos;
- Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable;
- Dirección de Ingresos;
- Dirección de Salud Municipal;
- Unidad de Inspección y Vigilancia;
- Departamento de Recaudación de ingresos diversos

Para el 2024 comenzará a operar el plan de manejo del comercio en vía pública, su implementación será continua.

#### E.17 Plaza Cultural y Gastronómica

Este proyecto se vincula con la estrategia E.13 Espacios Públicos Integrales; en el año 2024 comenzará el proceso de la gestión para la adquisición de los predios en los que desarrollará la Plaza Cultural y Gastronómica. Se deberán realizar los trámites garantizando la transparencia del manejo de los recursos. El precio de compra venta de los inmuebles, se realizará conforme a lo que señalen los avalúos correspondientes. Se podrá recurrir a modelos como la asociación pública privada (APP), en los que se establezcan concesiones para los propietarios de inmuebles que deseen otorgar su predio al proyecto y en contra prestación obtengan ingresos por las rentas o ventas de los comercios que se establecerán en la Plaza Cultural y Gastronómica; la culminación de la APP concluirá cuando los propietarios obtengan el precio establecido en la valuación de su propiedad. También se invitará a los propietarios a que formen parte del proyecto como inversionistas, mediante el modelo de otorgamiento de concesiones.

La Plaza Cultural y Gastronómica, será un espacio integral en el que se detone la regeneración urbana del sector sureste de la zona centro, su finalidad será ofrecer un atractivo turístico, en donde la población que

---

habe y visita la zona centro encuentre una variedad de giros relacionados con la riqueza gastronómica y cultura del Estado de Sinaloa.

Para el 2025 se deberá contar con el proyecto ejecutivo para el desarrollo del proyecto, y para el 2028 ya deberá estar operando la Plaza Cultural y Gastronómica; la dependencia encargada de la implementación es la Secretaría de Desarrollo Económico Municipal, quien contará con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el IMPLAN; y será la Tesorería Municipal quien se encargue en dar seguimiento a los modelos de inversión mencionados anteriormente, o lo que se decidan seleccionar para el mejor desarrollo del proyecto.

#### E.18 Programa de Forestación y Reforestación de la zona centro

Una adecuada arborización del espacio público, sin duda genera efectos positivos tanto por los servicios ecosistémicos generados al medio ambiente y el embellecimiento del espacio público. Actualmente representan unos de los elementos clave que ayudan a mitigar los efectos generados por el cambio climático; su contribución para la regulación del clima en los espacios urbanos es esencial.

Para su implementación, se retoma la estrategia: Programa de arborización de espacios públicos, la cual forma parte de las acciones propuestas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, que su instrumentación señala:

El Ayuntamiento a través de la Dirección de Medio Ambiente, o su homóloga, coordinará la elaboración del programa de arborización de espacios públicos de Culiacán, para ello, podrá contar con la participación de diferentes organizaciones sociales. En el programa se priorizará la plantación de especies regionales en espacios públicos y áreas de donación propiedad del ayuntamiento como parques y jardines, unidades deportivas, banquetas, camellones y glorietas.

La Dirección de Medio Ambiente, determinará las especificaciones técnicas y las especies regionales idóneas a plantar en los diversos espacios públicos. Corresponderá al Departamento de Protección al Ambiente proteger y vigilar la preservación de las áreas reforestadas. Para la implementación del programa, el Ayuntamiento aplicará recursos municipales y gestionará fondos complementarios ante la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio o su homóloga, y otras dependencias mediante convocatorias de financiamiento como las publicadas por CONAFOR entre otras dependencias con el objetivo de mitigar los efectos del cambio climático. La autoridad municipal solicitará aportaciones del Fondo Estatal Ambiental del Gobierno del Estado, cuando

se constituya éste, conforme a lo establecido en el CAPÍTULO V del Fondo Estatal Ambiental (Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Sinaloa).

Para la adecuada selección de arboles, se considerará la estrategia Especies adecuadas para arborizar espacios públicos, propuesta del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, la instrumentación que deberá ejecutarse es la siguiente:

Con base en las recomendaciones proporcionadas por la Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable se deberán de incorporar el listado de las diversas especies regionales idóneas a plantar en la vía y en los espacios públicos (Tabla 77). La Secretaría del Ayuntamiento, a través de la Dirección de Normatividad y Asesoría será la responsable de actualizar el REGLAMENTO DE CALLES, PARQUES, JARDINES Y SU EQUIPAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CULIACÁN y el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE CULIACÁN, en la actualización, se incorporarán a las normas técnicas complementarias correspondiente al uso de la vegetación en la vía pública el listado de especies endémicas a plantar en la vía y los espacios públicos de la ciudad.

La Dirección de comunicación social en conjunto con la Dirección de Medio Ambiente y la Dirección de Parques y Jardines del Ayuntamiento implementará campañas masivas de información y educación ambiental para dar a conocer los beneficios que ofrecen el uso de especies regionales en las zonas urbanas, rurales y el resto del territorio municipal.

Tabla 19 Especies regionales recomendadas para la plantación en espacios públicos

|                                       | <b>Especie</b>   | <b>Espacio Urbano<sup>1</sup></b> | <b>Crecimiento</b>   | <b>Sombra<sup>3</sup></b> | <b>Atractivo</b>  |
|---------------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|---|
| <b>Especies de mantenimiento bajo</b> | <i>Amapa amarilla</i><br><i>Handroanthus chrysanthus</i>     | BG - CM -<br>CG - P               | Relativamente rápido | Baja*                     | Abundantes flores color amarillo brillante.               |
|                                       | <i>Amapa rosa</i><br><i>Handroanthus impetiginosus</i>       | BG - CM -<br>CG - P               | Relativamente rápido | Media*                    | Abundantes flores color rosa tenue a morado.              |
|                                       | <i>Brasil</i><br><i>Haematoxylum brasiletto</i>              | T                                 | Relativamente lento  | Media                     | Mantiene sus hojas todo el año, brinda sombra permanente. |
|                                       | <i>Cacaloxóchitl o flor de mayo</i><br><i>Plumeria rubra</i> | T                                 | Relativamente rápido | Baja*                     | Flores muy vistosas y fragantes.                          |

|  |                             |                      |        |   |
|--|-----------------------------|----------------------|--------|---|
| <i>Capiro</i><br><i>Albizia occidentalis</i>               | CG - P                      | Relativamente rápido | Media* | Fronda amplia y tallo de color blanco.                              |
| <i>Cedro</i><br><i>Cedrela odorata</i>                     | CG - P                      | Moderado             | Media* | Tronco muy recto de color blanco con líneas cafés, porte atractivo. |
| <i>Clavellina</i><br><i>Pseudobombax ellipticum</i>        | CG - P                      | Relativamente rápido | Media* | Flores muy grandes y vistosas color rosa intenso.                   |
| <i>Copal, Torote</i><br><i>Bursera fagaroides</i>          | BG - CM -<br>CG - P         | Rápido               | Alta*  | Tronco dorado con una corteza que se desprende en jirones.          |
| <i>Guayacán</i><br><i>Guaiaacum coulteri</i>               | BG - CM -<br>CG - P         | Lento                | Media  | Floración abundante color azul indigo y follaje permanente.         |
| <i>Higuera, Zalate</i><br><i>Ficus insipida</i>            | P - CA                      | Rápido               | Alta*  | Porte atractivo y refugio de numerosas especies de aves.            |
| <i>Mezquite</i><br><i>Prosopis juliflora</i>               | CM - CG -<br>P              | Lento                | Media  | Follaje permanente y flores fragantes.                              |
| <i>Palo mulato o torote</i><br><i>Bursera simaruba</i>     | CG - P                      | Rápido               | Alta*  | Corteza con colores rojos intensos.                                 |
| <i>Palo verde</i><br><i>Parkinsonia praecox</i>            | BG - CC -<br>CM - CG -<br>P | Relativamente rápido | Media  | Color verde claro del tronco.                                       |
| <i>Perico o periquillo</i><br><i>Thouinidium decandrum</i> | BG - CM -<br>CG - P         | Moderado             | Media  | Follaje permanente y refugio de Aves.                               |
| <i>Retama</i><br><i>Parkinsonia aculeata</i>               | CM - CG - P                 | Rápido               | Media* | Apariencia suave con pequeñas flores amarillas.                     |
| <i>Sauce</i>   | P - CA                      | Muy rápido           | Alta   | Conserva su follaje y refugio de                                    |

|                                 |  |                                 |                      |        |  |
|---------------------------------|--|---------------------------------|----------------------|--------|--|
|                                 | <i>Salix nigra</i>   |                                 |                      |        | <i>fauna riparia.</i>  |
|                                 | <i>Siricote</i><br><i>Cordia dodecandra</i>                    | BG - CM -<br>CG - P             | Moderado             | Media  | Flores color naranja, muy intenso.                                 |
|                                 | <i>Tabachín de monte</i><br><i>Caesalpinia pulcherrima</i>     | T                               | Muy rápido           | Media  | Flores rojas y naranjas muy atractivas.                            |
|                                 | <i>Uva de mar</i><br><i>Coccoloba uvifera</i>                  | BM- BG-<br>CM - CG- P           | Moderado             | Media  | Conserva su follaje, sus hojas tienen formas atractivas.           |
| Especies de mantenimiento medio | <i>Álamo</i><br><i>Pulus mexicana subsp. dimorp</i>            | P - CA                          | Relativamente rápido | Alta   | Conserva su follaje, sus hojas tienen forma atractiva que titilan. |
|                                 | <i>Anacahuíta, Siricote de play</i><br><i>Cordia sebestena</i> | BM- BG -<br>CC - CM -<br>CG - P | Rápido               | Media  | Flores color naranja, muy intenso.                                 |
|                                 | <i>Arrayán</i><br><i>Psidium sartorianum</i>                   | BG- CM -<br>CG - P              | Lento                | Media  | Es muy apreciado por su follaje permanente y sus frutos.           |
|                                 | <i>Cacaragua, sitavaro</i><br><i>Vallesia glabra</i>           | T                               | Relativamente rápido | Media  | Proporciona buena sombra cuando es adulto. Frutos medicinales.     |
|                                 | <i>Chinito</i><br><i>Ebenopsis ebano</i>                       | BG- CM-<br>CG-P                 | Muy lento            | Alta   | Follaje permanente y flores aromáticas.                            |
|                                 | <i>Copalquin</i><br><i>Hintonia latiflora</i>                  | T                               | Relativamente lento  | Media* | Flores vistosas color blanco. Planta medicinal.                    |
|                                 | <i>Ébano prieto</i><br><i>Caesalpinia sclerocarpa</i>          | BG- CM -<br>CG - P              | Lento                | Media  | Corteza moteada de color plateado y café.                          |
|                                 | <i>Gloria, tronadora</i><br><i>Tecoma stans</i>                | T                               | Rápido               | Media  | Abundantes flores de color amarillo.                               |
|                                 | <i>Guarumo, hormiguillo</i>                                    | BG - CM -<br>CG - P             | Rápido               | Baja   | Hojas muy grandes de dos colores (superior e                       |

|                                       |   |                      |                             |              |  |
|---------------------------------------|---|----------------------|-----------------------------|--------------|--|
|                                       | <i>Cecropia obtusifolia</i>                             |                      |                             |              | <i>inferior).</i>  |
|                                       | <i>Guásima</i><br><i>Guazuma ulmifolia</i>              | BG - CM -<br>CG - P  | <i>Muy rápido</i>           | <i>Alta</i>  | <i>Sus pequeñas flores atraen a polinizadores.</i>                         |
|                                       | <i>Inmortal</i><br><i>Cordia elaeagnoides</i>           | BG - CM -<br>CG - P  | <i>Relativamente lento</i>  | <i>Alta</i>  | <i>Floración espectacular que forman tapetes blancos.</i>                  |
|                                       | <i>Primavera</i><br><i>Roseodendron donnell-smithii</i> | CG - P               | <i>Rápido</i>               | <i>Media</i> | <i>Floración muy atractiva de color amarillo intenso.</i>                  |
|                                       | <i>Rosa Amarilla</i><br><i>Cochlospermum vitifolium</i> | BG - CM -<br>CG - P  | <i>Lento</i>                | <i>Baja</i>  | <i>Flores grandes y amarillas</i>  |
|                                       | <i>Sabino, ahuehuete</i><br><i>Taxodium mucronatum</i>  | P-CA                 | <i>Moderado</i>             | <i>Media</i> | <i>Es el árbol nacional de México.</i>                                     |
|                                       | <i>Tepeguaje</i><br><i>Lysiloma acapulcense</i>         | CM - CG -<br>P       | <i>Relativamente lento</i>  | <i>Alta</i>  | <i>Porte amplio y sutil, conserva su follaje.</i>                          |
|                                       | <i>Tezcalama, Salate</i><br><i>Ficus petiolaris</i>     | P                    | <i>Moderado</i>             | <i>Media</i> | <i>Corteza atractiva por su color amarillo dorado.</i>                     |
|                                       | <i>Venadillo o Caobilla</i><br><i>Swietenia humilis</i> | T                    | <i>Relativamente rápido</i> | <i>Alta</i>  | <i>Ideal para generar sombra ya que conserva su follaje todo el año.</i>   |
| <i>Especies de mantenimiento alto</i> | <i>Bequillo</i><br><i>Lonchocarpus guatemalensis</i>    | CG - P               | <i>Moderado</i>             | <i>Media</i> | <i>Flores abundante de color lila que producen alta cantidad de néctar</i> |
|                                       | <i>Cacachila, jalcate</i><br><i>Citharexylum affine</i> | BG-CM-<br>CG - P- PA | <i>Relativamente rápido</i> | <i>Media</i> | <i>Racimos con flores de color violeta y ramas colgantes.</i>              |
|                                       | <i>Cacahuananche</i><br><i>Glicicidia sepium</i>        | BG-CM-<br>CG - P     | <i>Moderado</i>             | <i>Baja</i>  | <i>Flores atractivas color rosa, medicinal.</i>                            |
|                                       | <i>Uvalamo</i><br><i>Vitex mollis</i>                   | BG-CM-<br>CG - P     | <i>Relativamente lento</i>  | <i>Media</i> | <i>Flores aromáticas que atraen colibríes y mariposas.</i>                 |

<sup>1</sup> El espacio urbano se refiere a los espacios donde se puede colocar un árbol, su clasificación es: BG- Banqueta Grande, CM- Camellón Mediano, CG- Camellón Grande, P- Parque, PA- Cuerpo de Agua, T- Todo tipo de espacios.  
<sup>2</sup> Los árboles marcados con \* son aquellos que pierden su hoja durante la temporada de sequía.  
<sup>3</sup> La distancia entre árboles puede variar de acuerdo al objetivo que se tenga al arborizar.

Fuente: Dirección de Medio Ambiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable Ayuntamiento de Culiacán, 17 de agosto de 2020.

Las intervenciones de forestación y reforestación de la zona centro comenzarán a partir del 2024 y su implementación será continua; la dependencia encargada en evaluar y dar seguimiento de esta estrategia será la Dirección de Medio Ambiente, o su homóloga, quien contará con el apoyo del IMPLAN.

#### E.19 Plataforma para el control del Arbolado Urbano

En complemento con la estrategia E.18 Programa de Forestación y Reforestación de la zona centro, se propone la creación de una plataforma que ayude a monitorear las condiciones físicas del arbolado urbano, y sirva para medir los beneficios ecológicos generados por cada especie, respecto a las aguas pluviales captadas, los contaminantes del aire eliminados, la reducción de dióxido de carbono, a partir de los cuales se efectuará un cálculo del valor de los beneficios ecológicos generados.

El encargado en el diseño de la Plataforma para el control del Arbolado Urbano, será el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, a través de las Coordinaciones Centro de Información Geográfica y Observatorio Urbano Sustentable, quienes tendrán la tarea de diseñar la plataforma, la cual funcionará mediante la utilización de software y herramientas SIG. La Dirección de Medio Ambiente, de la Secretaria de Desarrollo Urbano Sustentable, proporcionará la información de cada especie, se podrá contar con la participación de Instituciones de Asistencia Privada (IAP).

Las acciones para llevar a cabo esta estrategia iniciarán en el año 2024; la plataforma deberá estar operando en el 2025 y al siguiente año ya se deberá contar con el padrón de todas las especies que se localicen en la zona centro.

#### E.20 Implementación de sistemas de energía renovable

Instalación de paneles fotovoltaicos para generar energía y abastecer la demanda de equipamientos y espacios públicos de la zona centro; esta opción garantiza la disminución de costos de operación en instalaciones públicas.

Se propone que la implementación de esta estrategia, sea aplique a manera de proyecto piloto en el edificio del ayuntamiento, para lo cual se plantea que aproximadamente el 70% de la energía eléctrica que se consuma al mes

provenga del sistema de paneles solares. Se estima que la instalación del sistema tenga un costo de \$ 6, 260,630<sup>38</sup>; con la implementación del proyecto se estaría generando un ahorro anual por \$973,012.35 pesos<sup>39</sup>. Como medida de mitigación ante el cambio climático, se dejarían de emitir aproximadamente 122 toneladas de CO2 al año; con esta acción, además de producir un efecto positivo al medio ambiente, se lograría generar una autosuficiencia energética y una reducción del gasto público.

Considerando que mediante el sistema de paneles solares estaríamos ahorrando anualmente \$973,012.35 pesos, por lo que se estima que en casi 7 años se estaría cubriendo su costo, tomando en cuenta que el funcionamiento óptimo del sistema es de 25 años, el ahorro que se generaría durante los siguientes 18 años podría ser de \$17, 514,222 los cuales servirían para el financiamiento de otros proyectos que aprovechen las energías renovables.

Para el financiamiento del proyecto se considerarán los apoyos establecidos en la Ley de Transición Energética, mediante los fondos para la transición energética y el Aprovechamiento Sustentable de la Energía; también se buscará tener acceso a los Certificados de Energías Limpias (CEL) establecidos en la Ley de la Industria Eléctrica, los cuales servirán para el mantenimiento de la infraestructura sustentable instalada.

Otra opción, es acceder a los recursos que ofrece la Secretaría de Energía en conjunto con el Banco Mundial, a través del Proyecto de Eficiencia y Sustentabilidad Energética Municipal (PRESEM), que apoya proyectos para la generación de electricidad a través de fuentes limpias y mejores prácticas en eficiencia energética; de manera que el municipio puede obtener recursos para financiar proyectos en edificios públicos.

Será necesario generar un equipo de trabajo, el cual estará integrado por:

- Responsables del funcionamiento del sistema;
- Encargados en realizar las gestiones administrativas;
- Responsables en realizar los reportes de los resultados del sistema

Durante todo el desarrollo de los sistemas de celdas solares, desde su planeación, puesta en operación y seguimiento, se nombrará a un encargado de proyecto, el cual deberá contar con los conocimientos para entender los requerimientos que necesita el sistema, y, que además apoye en las gestiones ante autoridades de orden público y privado. Se propondría que el encargado del proyecto fuera el Director de Innovación Tecnológica y

---

<sup>38</sup> Conforme a estimaciones de costos paneles solares y costos de instalación para el 2023.

<sup>39</sup> En base a los consumos de kWh durante el periodo de junio de 2021 a mayo de 2022, el pago anual fue de \$1,390,017.64

Estrategias Digitales, o su homónimo, el cual tendrá la facultad de generar el plan de trabajo con los siguientes actores, o sus homónimos:

- Del Ayuntamiento:
- Presidente Municipal;
- Secretaría del Ayuntamiento;
- Dirección de Asuntos Jurídicos;
- Dirección de Inversiones y Gestión de Fondos;
- Regidor de la Comisión Permanente de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas;
- Regidor de la Comisión Permanente de Hacienda;
- Tesorería Municipal;
- Secretaría de Desarrollo Económico Municipal;
- Secretaría de Obras y Servicios Públicos;
- Secretaría del Desarrollo Urbano Sustentable;
- Coordinación Municipal de Protección Civil;
- Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN);

De la Comisión Federal de Electricidad:

- Superintendente de la CFE Culiacán;
- Subgerente de Planeación, Proyectos y Construcción

Del Fideicomiso FOTASE:

- Comité Técnico del Fideicomiso;

De los proveedores de bienes o servicios:

- El representante designado por la empresa que haya ganado el proceso de licitación ya sea como proveedor o prestador de servicios.

De instancias que brinden apoyo técnico para dar seguimiento a los proyectos:

- Secretaría de Energía (SENER);
- Comisión Nacional para el Uso Eficiente de la Energía (CONUEE)

Se mantendrá contacto con estas instancias con la finalidad de mantenerlos informados de la operatividad del sistema de celdas solares, y solicitarles su punto de vista en cuanto a las mejoras que se requieran realizar.

### Patrimonio Cultural

E.21 Acciones normativas para el rescate de inmuebles declarados como patrimonio cultural, histórico y artístico

El tratamiento de los bienes inmuebles históricos y artísticos, se llevará a cabo en apego a lo que determina el artículo 12, fracción XIV, de la Ley De Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, así como lo que establece el Capítulo VIII Del Patrimonio Cultural Urbano, que hace referencia a la Ley de Cultura de Sinaloa, esta última, en su Capítulo Octavo De los Municipios, el artículo 46 señala: los Municipios coadyuvarán con el Estado y la Federación en las tareas de fomento a la creación, preservación, promoción, difusión e investigación de la cultura; así como las atribuciones de los municipios, establecidas en el artículo 47, en particular la fracción X. Participar, en el ámbito de sus atribuciones, en las acciones de protección del patrimonio cultural e histórico.

Para el rescate de los inmuebles declarados como patrimonio cultural e histórico, se deberán llevar a cabo las acciones establecidas en los siguientes capítulos:

- Capítulo Noveno, Del Patrimonio Cultural e Histórico del Estado:

- En base al artículo 48, se deberá contar con un catálogo que contenga el registro, descripción y clasificación de los bienes culturales tangibles e intangibles, para el caso en particular del presente Programa, dicho catálogo se acotará a los inmuebles contenidos en el polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro.
- Se deberá definir el régimen especial de protección para los bienes culturales tangibles e intangibles no sujetos a la protección de la legislación federal y con independencia de su fecha de creación, como lo indica el artículo 49.
- Elaborar el Plan de Manejo, el cual establecerá las acciones y obras para la protección, conservación, recuperación, restauración y difusión de la protección del patrimonio cultural e histórico; artículo 50.
- Definir el régimen especial de protección, considerando lo que indica el artículo 51, para la declaratoria del patrimonio cultural e histórico; en particular concediendo el derecho de audiencia a los propietarios de los bienes que puedan ser sujetos de una Declaratoria.
- Considerar los requerimientos del artículo 52, para determinar la Declaratoria; y que se publique en el Periódico Oficial El Estado de Sinaloa.

- Una vez declarados los inmuebles y muebles bajo el régimen especial de protección, se sujetarán a la salvaguarda del Estado en lo que respecta a su valor cultural e histórico, sin detrimento de las facultades que sobre ellos puedan ejercer sus propietarios o poseedores, artículo 53.
  - Las acciones de protección, conservación, recuperación, restauración y difusión (referidas en el artículo 50), los autores de las declaratorias, tendrán derecho de preferencia para llevar acabo dichas acciones, así como las que se establecen en el Capítulo VII Del Patrimonio Cultural Urbano, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa. Para la realización de las acciones en comento, se podrá contar con la participación de institutos, juntas, comités, colegios, patronatos u organismos que tengan como fin la defensa, protección, acrecentamiento y recuperación del patrimonio cultural urbano del Estado; artículo 53 bis.
  - Toda declaratoria se deberá de inscribir ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Sinaloa, se deberá asentar la nota marginal de que dicho bien ha sido declarado patrimonio cultural e histórico.
- Capítulo Décimo, Del Registro del Patrimonio Cultural e Histórico:
- El Instituto Sinaloense de Cultura, será la dependencia encargada de realizar el Registro del Patrimonio Cultural e Histórico, en el que se inscribirán las Declaratorias de bienes adscritos al patrimonio cultural y la delimitación de las zonas protegidas; artículo 55.
  - Toda aquella persona física o moral que cuente con una propiedad privada que haya sido declarada patrimonio cultural e histórico, deberá ser inscritos, previo decreto y publicación en el Periódico Oficial El Estado de Sinaloa, en el Registro del Patrimonio Cultural e Histórico, a efecto de que puedan recibir los estímulos que estipula la ley de Cultura del Estado de Sinaloa; artículo 56.
- Capítulo Décimo Primero, De las Autorizaciones de Obras:
- Las acciones de preservación, conservación, restauración, rehabilitación, exhibición, utilización, reestructuración, adaptación, extracción, demolición o cualquier otro acto que afecte la estructura, autenticidad, imagen o zona de entorno de un bien inmueble declarado como patrimonio cultural e histórico, requerirá la autorización del Instituto; artículo 57.
  - Para todos los bienes protegidos por la Ley de Cultura de Sinaloa, la autorización otorgada por el Instituto no excluye al solicitante de
-

cumplir con los requerimientos establecidos por otras instancias competentes. En todo caso, las autoridades deberán exigir dicha autorización como requisito previo indispensable para los demás trámites a que haya lugar.

Cuando el acto objeto de la autorización requiera de la intervención de un Fedatario Público, en los términos del derecho común, deberá insertarse en el instrumento respectivo el texto del permiso correspondiente; artículo 58.

- El Instituto de Cultura promoverá, a favor de gobierno del Estado, el uso y disfrute por medio de comodato o usufructo, así como la adquisición por donación, expropiación, compra venta o transferencia de derechos, de edificios, estructuras y zonas de valor histórico y natural para su preservación; artículo 59.

- Capítulo Décimo Segundo De los Estímulos Fiscales.

- El Instituto de Cultura en coordinación con el Consejo Estatal de Cultura, promoverán ante las autoridades federales y estatales el otorgamiento de estímulos fiscales para los propietarios o poseedores de bienes muebles e inmuebles declarados patrimonio cultural e histórico; artículo 60.
- El Instituto promoverá y concertará con la iniciativa privada, un esquema financiero y de participación mixta para la investigación, preservación, promoción y desarrollo de los bienes y valores artísticos y culturales declarados o susceptibles de declararse adscritos al patrimonio cultural e histórico del Estado; artículo 61.

Aunado a lo que señala la Ley de Cultura del Estado de Sinaloa, cabe señalar que el ayuntamiento tendrá la facultad de generar los estímulos para el rescate de los Inmuebles Patrimoniales que se ubiquen al interior del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro.

#### E.22 Reglamento de Transferencia de Potencialidad

Conforme a lo que indica la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa en su Título Décimo Primero Del Fomento al Desarrollo Urbano, Capítulo II De la Transferencia de Potencialidad, en su artículo 306 señala: *Solo se podrán transferir los derechos de desarrollo urbano cuando exista un reglamento municipal que regule y controle la aplicación de las transferencias.*

En base a lo anterior, la Secretaría del ayuntamiento de Culiacán a través de la Dirección de Normatividad y Asesoría será la encargada en formular el Reglamento de Transferencia de Potencialidad, para su elaboración se

deberá contar mínimamente con la participación de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, el IMPLAN y la Tesorería Municipal, así como los que determine la Dirección de Normatividad y Asesoría para conformar el equipo encargado en la elaboración del Reglamento de Transferencia de Potencialidad.

La regulación y control que se establezca deberá considerar lo señalado en el punto 13. Ordenamiento Territorial en particular lo señalado en las normas de ordenación IV. Normatividad para Corredores Comerciales (CCOM), V. Normatividad para Corredores Urbanos (CU), VI. Normatividad para bienes inmuebles históricos y artísticos, VII. Normatividad para Inmuebles declarados patrimonio cultural e histórico, VIII. Normatividad para el patrimonio artístico e histórico conforme al Reglamento de construcciones para el municipio de Culiacán, IX. Alturas para predio colindantes con un inmueble patrimonial, X. Transferencia de potencialidad; así como lo señalado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable será la encargada en la implementación del Reglamento de Transferencia de Potencialidad, contará con el apoyo de la Tesorería Municipal para el manejo de los recursos que se produzcan por las operaciones de las transferencias, y con la asistencia técnica del Instituto Municipal de Planeación de Culiacán, quien apoyará para que los procesos de regulación y control de la implementación de las transferencias de potencialidad se cumplan conforme a lo que establecen los criterios normativos y técnicos.

#### E.23 Programa de Rescate de Inmuebles Patrimoniales

Para contar con recursos económicos que permitan lograr el mantenimiento y reactivación de los inmuebles patrimoniales, se implementará la normativa Transferencia de Potencialidad, la cual se estableció en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, y cuya principal finalidad es que los propietarios de predios o inmuebles catalogados con valor patrimonial podrán transmitir los derechos excedentes de construcción no edificados, que correspondan a las características establecidas por los COS y CUS señalados en el Padrón de Predios Emisores de Potencialidad del presente Programa Parcial a favor de los inmuebles establecidos como receptores de transferencia de potencialidad indicados en la tabla 90 Normatividad de Edificación en Corredores Comerciales (CCOM) y 91 Normatividad de Edificación Corredores Urbanos (CU) del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán; así como los señalados en la Tabla 24 Normatividad de Edificación en Corredores Comerciales (CCOM) y Tabla 25 Normatividad de Edificación en Corredores Urbanos (CU) del presente Programa Parcial. Se deberá

considerar que a contraprestación percibida por la transmisión de los derechos será utilizada para el mejoramiento o mantenimiento del predio o inmueble catalogado; además de lo que señale el Reglamento de Transferencia de Potencialidad.

La implementación de la transferencia de potencialidad se apegará a lo que se establezca en la zonificación secundaria del presente Programa Parcial, así como lo que se señale en las normas de ordenación. La instrumentación de Transferencia de Potencialidad comenzará en el 2024, y concluirá una vez que se hayan agotado los excedentes de construcción de los inmuebles emisores (patrimoniales).

La dependencia encargada en la implementación es la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, quien contará con el apoyo de la Tesorería Municipal, la cual estará a cargo del manejo de los recursos generados por la transferencia de potencialidad; también participará el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán brindando apoyo técnico para la efectiva implementación de la Transferencia de Potencialidad.

### **13. ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su artículo 78 establece que *los programas parciales son instrumentos de planeación que tienen por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los programas de desarrollo urbano de centros de población, aplicables a un territorio específico dentro de un centro de población. Se establecerá su visión de largo plazo en su contenido.* Así mismo se considera lo señalado en el Capítulo IV De las Acciones de Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centro de Población.

Por otro lado, en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, se menciona que el Área de Conservación Patrimonial se conforma por *colonias que cuentan con inmuebles que representan valores históricos, arqueológicos, artísticos o culturales, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren de atención especial para mantener y potenciar sus valores, atendiendo las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, la Ley de Cultura del Estado de Sinaloa, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas el INAH e INBA.*

De lo anterior, el presente Programa Parcial, se alineará a lo establecido en los marcos normativos que tengan relación al ordenamiento del territorio y desarrollo urbano, para ello, se formularán las normas de ordenación que se

requieren para aprovechar e impulsar el potencial de la zona centro, mediante una instrumentación simplificada y operativa.

### 13.1 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en el Título Cuarto Del Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano, Capítulo VII De los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en su artículo 80, fracción VII, indica que en el presente Programa Parcial se definirán *las normas y criterios técnicos aplicables en la zonificación, en particular aquéllas que definan la compatibilidad de usos del suelo, densidad, intensidad, vialidad y coeficiente de aprovechamiento del suelo*; a partir de lo anterior se establece la siguiente zonificación secundaria:

Tabla 20 Zonificación Secundaria

| Clave  | Nombre                 | Características   |
|--------|------------------------|---|
| HM-I   | Habitacional Mixto I   | Predominan los giros relacionados con comercios y servicios, mezclados con vivienda; los giros permitidos se indican en la Matriz de Usos y Destinos de Suelo; en los inmuebles se implementarán las especificaciones de uso de suelo determinadas en las normas de ordenación del presente Programa.     |
| HM-II  | Habitacional Mixto II  | Mezcla de vivienda, comercios y servicios; cuenta con una intensidad de vivienda media.   |
| HM-III | Habitacional Mixto III | Mezcla de vivienda, comercios y servicios; cuenta con una intensidad de vivienda alta.  |
| CS     | Comercios y Servicios  | Presenta alta concentración de actividades económicas con giros comerciales relacionados con la venta de productos al menudeo y mayoreo, así como diversos servicios básicos y especializados indicados en la Matriz de Usos y Destinos de Suelo. Cuenta con factibilidad para el desarrollo de vivienda. |
| CCOM   | Corredor Comercial     | Permite el desarrollo de vivienda vertical mezclada con giros relacionados con comercios y servicios principalmente de tipo básico, este uso esta designado para vialidades secundarias.  |
| CU     | Corredor Urbano        | Cuenta con una intensa presencia de giros comerciales y de servicios principalmente de tipo especializado mezclados con vivienda vertical; esta zonificación únicamente se  |

|           |                      |  |
|-----------|----------------------|--|
|           |                      | implementará en vialidades primarias.  |
| <b>E</b>  | Equipamiento Público | Inmuebles, instalaciones y construcciones de orden público utilizadas para prestar a la población los servicios urbanos; se distribuyen en los siguientes rubros: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicación, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos. |
| <b>AV</b> | Área Verde Urbana    | Comprende áreas de uso público como plazas, jardines y parques, en los que se puede encontrar mobiliario urbano como bancas, quioscos, luminarias, juegos infantiles; se caracterizan por contar con grandes espacios de vegetación.   |
| <b>I</b>  | Infraestructura      | Inmuebles públicos en los que se localiza infraestructura de diversos rubros, como subestaciones eléctricas, plantas de tratamiento de agua y saneamiento; entre otras.  |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2023.

### 13.2 MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Conforme a lo indicado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su Título Quinto De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población y la Gestión del Desarrollo Urbano, Capítulo II De la Zonificación, el artículo 117, fracción III, indica que los municipios determinaran los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados.

En base a lo anterior, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo se indica la clasificación de los giros que podrán desarrollarse en cada uno de los usos de suelo establecidos en el presente Programa. Se señala si los giros son permitidos o prohibidos y se establecen las condiciones para la operación de los giros que así lo requieran.

Los giros serán permitidos cuando en base a sus características de operación se consideren compatibles con los usos de suelo establecidos en la zonificación secundaria.

Se prohíbe la operación de giros, en los casos que existan incompatibilidades con la operación de giros ya establecidos en los usos de suelo indicados en la zonificación secundaria.

Para los giros que presenten condiciones para su operación, en la tabla “Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo”, (la cual se podrá consultar en el anexo V) se indicarán las especificaciones que tendrán que

cumplirse para permitir la operación de los giros en los usos de suelo establecidos en el presente Programa.

### 13.3 NORMAS DE ORDENACIÓN

La distribución de los usos de suelo del presente Programa se consultan en el plano de Zonificación Secundaria, el cual tiene vinculación directa con las siguientes normas de ordenación:

#### I. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la superficie máxima de desplante del lote que puede ser ocupada con construcción en la planta baja, y se calcula con la siguiente expresión:

$$COS = 1 - \text{Superficie libre (expresada en decimales)}$$

Superficie de desplante = COS x superficie total del predio (expresada en metros cuadrados)

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la superficie máxima de construcción que se permitirá en un predio, y se expresa con el número máximo de niveles que es posible construir en la superficie de desplante del lote. El CUS se calcula con la siguiente expresión:

$$CUS = COS \times \text{número máximo de niveles permitidos (expresado en unidades)}$$

La superficie máxima de construcción permitida, expresada en metros cuadrados, resulta de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. La superficie máxima de construcción permitida se calcula con la siguiente expresión:

Superficie máxima de construcción permitida = CUS x Superficie total del predio (expresada en metros cuadrados).

#### II. NORMATIVIDAD DE EDIFICACIÓN

Tabla 21 Normatividad de Edificación

| USO    | COS  | CUS  | SUPERFICIE LIBRE | NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS | ALTURA MÁXIMA |
|--------|------|------|------------------|----------------------------|---------------|
| HM-I   | 0.80 | 2.4  | 0.20             | 3                          | 12            |
| HM-II  | 0.75 | 2.25 | 0.25             | 3                          | 12            |
| HM-III | 0.70 | 2.1  | 0.30             | 3                          | 12            |

|     |   |      |      |     |     |
|-----|---|------|------|-----|-----|
| CS  | 0.80  | 3.2  | 0.20 | 4   | 16  |
| CU  | IV. Normatividad de edificación Corredores Urbanos    |      |      |     |     |
| COM | V. Normatividad de edificación Corredores Comerciales |      |      |     |     |
| E   | Se aplica lo que señala la NOM-002-SEDATU-2020        |      |      |     |     |
| AV  | 0.05  | 0.05 | 0.95 | 1   | 4   |
| I   | N/A   | N/A  | N/A  | N/A | N/A |

### III. NORMATIVIDAD PARA VIVIENDA VERTICAL PLURIFAMILIAR EN LOS USOS HM-II y HM-III

Con la finalidad de impulsar el desarrollo de vivienda vertical se podrá implementar esta norma, su aprobación se otorgará previo análisis del IMPLAN. Se deberá contar con factibilidad de servicios, así como los requerimientos que la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Ayuntamiento o su homóloga, considere; las especificaciones de los usos de suelo son las siguientes:

Tabla 22 Normatividad de Edificación HM-II Y HM-III, para superficie de lote de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>

| USO    | LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> ) <sup>40</sup> | COS  | CUS | SUPERFICIE LIBRE | NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS | ALTURA MÁXIMA | IVE (ÍNDICE DE VIVIENDA) |
|--------|---|------|-----|------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|
| HM-II  | 96  | 0.70 | 2.8 | 0.30             | 4                          | 16            | 187                      |
| HM-III | 96  | 0.75 | 3.0 | 0.25             | 4                          | 16            | 150                      |

Nota: La implementación de esta norma, se aplicará para los giros<sup>41</sup> permitidos en los usos de suelo HM-II y HM-III

#### Uso de suelo HM-II

#### Índice de Vivienda (IVE)

Para predios con una Superficie de Lote de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>:

Superficie del predio = 96m<sup>2</sup>

Densidad de vivienda = 150 Viv / ha

Número máximo de viviendas permitidas =  $(96 / 10,000) * 150 = 1.44$  viviendas

#### Cálculo del factor IVE

$IVE = (\text{Lote mínimo} * CUS) / \text{Número máximo de viviendas permitidas}$

Para predios con una Superficie de Lote de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>:

<sup>40</sup> La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su artículo 184 indica que los lotes mínimos no podrán ser menores a los 96 m<sup>2</sup>.

<sup>41</sup> Giros establecidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro.

Superficie del predio = 96 m<sup>2</sup>

CUS = 2.8

Viv. permitidas = 1.44

IVE =  $(96 * 2.8) / 1.44 = 187$

Uso de suelo HM-III

Índice de Vivienda (IVE)

Para predios con una Superficie de Lote de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>:

Superficie del predio = 96m<sup>2</sup>

Densidad de vivienda = 200 Viv / ha

Número máximo de viviendas permitidas =  $(96 / 10,000) * 200 = 1.92$  viviendas

Cálculo del factor IVE

Para predios con una Superficie de Lote de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>:

IVE =  $(\text{Lote mínimo} * \text{CUS}) / \text{Número máximo de viviendas permitidas}$

Superficie del predio = 96 m<sup>2</sup>

CUS = 3

Viv. permitidas = 1.92

IVE =  $(96 * 3) / 1.92 = 150$

Número Máximo de Viviendas Permitidas

Superficie del terreno x CUS (expresado en índice) / IVE (Índice de vivienda)

Ejemplo:

Uso de suelo HM-II, para predios con lote de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>:

Superficie del predio = 96 m<sup>2</sup>

CUS = 2.8

IVE= 187

Número máximo de viviendas permitidas =  $96 * 2.8 / 187 = 1$  viviendas

Uso de suelo HM-III, para predios con lote de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup>:

Superficie del predio = 96 m<sup>2</sup>

CUS = 3

IVE= 150

Número máximo de viviendas permitidas =  $96 * 3 / 150 = 2$  viviendas

Cuando en el cálculo del número máximo de viviendas permitidas resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Tabla 23 Normatividad de Edificación HM-II Y HM-III,  
para superficie de lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante

| USO    | LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> ) <sup>42</sup> | COS  | CUS | SUPERFICIE LIBRE | NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS | ALTURA MÁXIMA | IVE (ÍNDICE DE VIVIENDA) |
|--------|---|------|-----|------------------|----------------------------|---------------|--------------------------|
| HM-II  | 350   | 0.65 | 3.9 | 0.35             | 6                          | 24            | 111                      |
| HM-III | 350   | 0.70 | 4.2 | 0.30             | 6                          | 24            | 105                      |

Nota: La implementación de esta norma, se aplicará para los giros<sup>43</sup> permitidos en los usos de suelo HM-II y HM-III

#### Uso de suelo HM-II

##### Índice de Vivienda (IVE)

Para predios con una Superficie de Lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante:

Superficie del predio = 350m<sup>2</sup>

Densidad de vivienda = 350 Viv / ha

Número máximo de viviendas permitidas =

$(350 / 10,000) * 350 = 12.25$  viviendas

##### Cálculo del factor IVE

$IVE = (\text{Lote mínimo} * CUS) / \text{Número máximo de viviendas permitidas}$

Para predios con una Superficie de Lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante:

Superficie del predio = 350 m<sup>2</sup>

CUS = 3.9

Viv. permitidas = 12

$IVE = (350 * 3.9) / 12.25 = 111$

#### Uso de suelo HM-III

##### Índice de Vivienda (IVE)

Para predios con una Superficie de Lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante:

Superficie del predio = 350m<sup>2</sup>

Densidad de vivienda = 400 Viv / ha

Número máximo de viviendas permitidas=

$(350 / 10,000) * 400 = 14$  viviendas

##### Cálculo del factor IVE

Para predios con una Superficie de Lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante:

$IVE = (\text{Lote mínimo} * CUS) / \text{Número máximo de viviendas permitidas}$

Superficie del predio = 350 m<sup>2</sup>

CUS = 4.2

Viv. permitidas = 14

<sup>42</sup> La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su artículo 184 indica que los lotes mínimos no podrán ser menores a los 96 m<sup>2</sup>.

<sup>43</sup> Giros establecidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro.

$$\text{IVE} = (350 * 4.2) / 14 = 105$$

#### Número Máximo de Viviendas Permitidas

Para predios con una Superficie de Lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante:

Superficie del terreno x CUS (expresado en índice) / IVE (Índice de vivienda)

Ejemplo:

Uso de suelo HM-II, para predios con Lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante:

Superficie del predio = 350 m<sup>2</sup>

CUS = 3.9

IVE= 111

Número máximo de viviendas permitidas =  $350 \times 3.9 / 111 = 12$  viviendas

Uso de suelo HM-III, para predios con Lote de 350 m<sup>2</sup> en adelante:

Superficie del predio = 350 m<sup>2</sup>

CUS = 4.2

IVE= 105

Número máximo de viviendas permitidas =  $350 \times 4.2 / 105 = 14$  viviendas

Cuando en el cálculo del número máximo de viviendas permitidas resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

#### IV. NORMATIVIDAD PARA CORREDORES COMERCIALES (CCOM)

La finalidad de esta norma es impulsar el desarrollo de vivienda vertical y su conjunción con las actividades económicas que se establezcan en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del presente Programa. Se retoman los criterios señalados en la norma 7 Normatividad en Corredores Comerciales (CCOM) del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, respecto a: *Para los predios con frente a Corredores Comerciales (CCOM) se propone una zonificación general y una zonificación incremento, la última se podrá obtener mediante instrumentación, ya sea por transferencia de potencialidad o bien mediante un pago de derechos de desarrollo, esto con el fin de obtener un recurso por el beneficio otorgado, respecto al aprovechamiento de la infraestructura y la plusvalía generada.*

*Para asegurar el buen funcionamiento de esta instrumentación se deberá crear un fideicomiso, el cual garantizará que los recursos serán utilizados para llevar a cabo en la ciudad acciones de:*

- *Rehabilitación, consolidación y restauración de la imagen urbana;*

- *Mejoramiento, mantenimiento y/o creación del equipamiento urbano y de espacio público;*
- *Ampliación y mejoramiento de la infraestructura y servicios.*

*De acuerdo con el uso de suelo establecido en el mapa de Zonificación Secundaria, los predios con uso de suelo Corredor Comercial (CCOM), podrán emplear la siguiente normatividad para desarrollar vivienda plurifamiliar vertical, previo estudio de impacto urbano y factibilidad de servicios, y las demás disposiciones que en materia de urbanización establezca la normatividad vigente en el Municipio; las especificaciones del uso de suelo, se determinan de acuerdo con lo que se indica en la siguiente tabla:*

Tabla 24 Normatividad de Edificación en Corredores Comerciales (CCOM)

| <b>PREDIOS CON FRENTE A CORREDOR</b> | <b>TRAMO</b>                                    | <b>ZONIFICACIÓN GENERAL</b>                                    | <b>MÁXMO DE NIVELES QUE SE PUEDEN INCREMENTAR</b> | <b>ZONIFICACIÓN INCREMENTO *</b>                               |
|--------------------------------------|---|--|---|--|
| RAFAEL BUELNA TENORIO                | Av. Venustiano Carranza / Av. Aquiles Serdán    | COS= 0.75<br>Niveles= 4<br>Altura= 16<br>CUS= 3<br>IVE= 100    | 3   | COS= 0.75<br>Niveles= 7<br>Altura= 28<br>CUS= 5.25<br>IVE= 100 |
| RAFAEL BUELNA TENORIO                | Av. Aquiles Serdán / Nicolás Bravo              | COS= 0.75<br>Niveles= 4<br>Altura= 16<br>CUS= 3<br>IVE= 100    | 2   | COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5<br>IVE= 100  |
| BENITO JUÁREZ                        | Av. Venustiano Carranza / Av. Álvaro Obregón    | COS= 0.75<br>Niveles=4<br>Altura= 16<br>CUS= 3<br>IVE= 100     | 3   | COS= 0.75<br>Niveles=7<br>Altura=28<br>CUS= 5.25<br>IVE= 100   |
| BENITO JUÁREZ                        | Av. Álvaro Obregón / Nicolás Bravo              | COS= 0.75<br>Niveles= 4<br>Altura= 16<br>CUS= 3<br>IVE= 100    | 2   | COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5<br>IVE= 100  |
| AV. VENUSTIANO CARRANZA              | Rafael Buelna Tenorio / Miguel Hidalgo          | COS= 0.75<br>Niveles= 5<br>Altura= 20<br>CUS= 3.75<br>IVE= 100 | 3   | COS= 0.75<br>Niveles= 8<br>Altura= 32<br>CUS= 6<br>IVE= 100    |
| AV. VENUSTIANO CARRANZA              | Miguel Hidalgo / Blvd. Francisco I. Madero      | COS= 0.75<br>Niveles= 4<br>Altura= 16<br>CUS= 3<br>IVE= 100    | 2   | COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5<br>IVE= 100  |
| AV. AQUILES SERDÁN                   | Blvd. Niños Héroes / Blvd. Gabriel Leyva Solano | COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5              | 2   | COS= 0.75<br>Niveles= 8<br>Altura= 32<br>CUS= 6.4              |

|                      |  |  |   |  |
|----------------------|--|--|---|--|
| VICENTE RIVA PALACIO | Blvd. Niños Héroes /<br>Gral. Ángel Flores         | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5  | 2 | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 8<br>Altura= 32<br>CUS= 6    |
| VICENTE RIVA PALACIO | Gral. Ángel Flores /<br>Blvd. Gabriel Leyva Solano | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 4<br>Altura=16<br>CUS= 3     | 2 | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5  |
| NICOLÁS BRAVO        | Blvd. Francisco I.<br>Madero / Benito Juárez       | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 4<br>Altura= 16<br>CUS= 3    | 2 | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5  |
| NICOLÁS BRAVO        | Benito Juárez / Blvd.<br>Niños Héroes              | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 3<br>Altura= 12<br>CUS= 2.25 | 2 | IVE= 100<br>COS= 0.75<br>Niveles= 5<br>Altura= 20<br>CUS= 3.75 |

(\*) El incremento de niveles se apegará a lo establecido en las normas Transferencia de potencialidad y Condicionantes de la transferencia de potencialidad y zonificación incremento, contenidas en el presente Programa. Cuando los niveles que se puedan incrementar, sean superiores a 2, el 40% de niveles se podrán obtener mediante "Transferencia de Potencialidad", mientras que el 60% será bajo "Incremento del Derecho de Desarrollo". Ejemplo: Rafael Buelna Tenorio, niveles que se pueden incrementar 3, de los cuales, 2 niveles podrán solicitarse mediante el Incremento del derecho de desarrollo y 1 nivel se podrán obtener bajo el régimen de Transferencia de Potencialidad. Es importante señalar que la columna ZONIFICACIÓN INCREMENTO, indica las especificaciones de uso de suelo si se contará con el 100% de los niveles que se pueden incrementar, por lo que al momento de solicitar incremento de niveles, se tendrán que realizar los cálculos dependiendo el número de niveles que se soliciten. Los incrementos inferiores a 3 niveles, se obtendrán bajo el régimen de "Incremento del derecho de desarrollo".

Nota: Estas tablas, también serán aplicables cuando se pretendan desarrollar Oficinas, Comercios o Servicios.

La zonificación incremento se calcula a partir de la altura máxima de la edificación, la cual se obtendrá de la siguiente manera:

Altura máxima permitida=

La sección de la vialidad medida entre paramentos multiplicada por 1.5.

El número máximo de niveles permitidos se obtendrá de:

La altura máxima permitida dividida entre 4.

Cuando en el cálculo del número máximo de niveles permitidos, el resultado sea una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de niveles resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

El Coeficiente de Ocupación de Suelo COS para todos los casos será de 0.75

El Coeficiente de Utilización del Suelo CUS se obtendrá de la siguiente forma:

$CUS = 0.75 (COS) \times \text{Número máximo de niveles permitidos}$

El Índice de Vivienda IVE para todos los casos será 100

#### **CÁLCULO DE NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS EN CORREDOR COMERCIAL (CCOM)**

a) El cálculo del número máximo de viviendas permitidas en predios con frente a un CCOM, corresponde al aprovechamiento completo del CUS y, por lo tanto, de la superficie máxima de construcción permitida de cada predio. Se deberá de conocer el tramo señalado en la tabla. El número máximo de viviendas permitidas para la zonificación general se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre el Índice de Vivienda; y se determina con la siguiente expresión:

**Número máximo de viviendas permitidas = Superficie del terreno x CUS (expresado en índice) / IVE (Índice de vivienda)**

Ejemplo:

Vialidad: Rafael Buelna Tenorio

Tramo: Av. Venustiano Carranza / Av. Aquiles Serdán

Superficie del predio: 326.90 m<sup>2</sup>

Niveles: 4

Altura: 16

COS: 0.75

CUS: 3

IVE: 100

Número máximo de viviendas permitidas =  $326.90 \times 3 / 100 = 10$  viviendas

b) La Zonificación Incremento para predios con uso CCOM se podrá obtener mediante la transferencia de potencialidad o bien mediante un pago de derechos de desarrollo. El número máximo de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre el Índice de Vivienda; y se determina con la siguiente expresión:

**Superficie del terreno x CUS (expresado en índice) / IVE (Índice de vivienda) = Número máximo de viviendas permitidas.**

---

Ejemplo:

Vialidad: Rafael Buelna Tenorio

Tramo: Av. Venustiano Carranza / Av. Aquiles Serdán

Superficie del predio: 326.90 m<sup>2</sup>

Niveles: 7

Altura: 28

COS: 0.75

CUS: 5.6

IVE: 100

Número máximo de viviendas permitidas =  $326.90 \times 5.6 / 100 = 18$  viviendas

c) El aprovechamiento de la zonificación incremento, está condicionado al pago de derechos de desarrollo. Se deberá de obtener primero la superficie adicional de construcción con la siguiente expresión:

Superficie adicional de construcción:

**COS (expresado en índice) x Superficie del Predio x Niveles Adicionales**

Ejemplo:

Zonificación incremento

Vialidad: Rafael Buelna Tenorio

Tramo: Av. Venustiano Carranza / Av. Aquiles Serdán

Superficie del predio = 326.90 m<sup>2</sup>

COS = 0.75

Niveles adicionales= 3

Superficie adicional de construcción:

$0.75 \text{ (COS)} \times 326.90 \text{ m}^2 \text{ (Superficie del Predio)} \times 3 \text{ (Niveles adicionales)} = 735.525 \text{ m}^2$

Incremento del derecho de desarrollo, su costo será el 10% del resultado de multiplicar la superficie adicional de construcción por el valor catastral unitario del terreno por metro cuadrado<sup>78</sup> y se obtendrá con la siguiente expresión:

**Incremento del derecho de desarrollo=**

---

**Superficie adicional de construcción (m<sup>2</sup>) x valor catastral unitario del terreno por m<sup>2</sup> (pesos) x 10 % (expresado en decimales)**

Ejemplo:

Superficie adicional de construcción: 733.525m<sup>2</sup>

Valor catastral unitario del terreno por m<sup>2</sup>: \$ 6,500

Costo del derecho de desarrollo:

733.525 m<sup>2</sup> (superficie adicional de construcción) x \$ 6,500 (valor catastral unitario del terreno por m<sup>2</sup>) x 0.10 = \$ 476,791.25 MXN

d) Será la Secretaria de Desarrollo Urbano Sustentable, o su homóloga, quien certifique el beneficio normativo del potencial de desarrollo y el número de niveles adicionales. Además, será necesario que los proyectos cuenten con el dictamen positivo y autorización correspondiente emitida por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán (IMPLAN). Contando con esto, se podrá hacer el pago de los derechos de desarrollo y obtener el certificado de zonificación que derive de la aplicación de esta Norma.

e) Como lo establece la “Normatividad en Corredores Urbanos (CCOM)”, los recursos obtenidos por el Incremento de Derecho de Desarrollo, serán utilizados para llevar a cabo acciones de:

- Rehabilitación, consolidación y restauración de la imagen urbana;
- Mejoramiento, mantenimiento y/o creación del equipamiento urbano y de espacio público;
- Ampliación y mejoramiento de la infraestructura y servicios públicos.

De esta manera la implementación de esta norma cumple una función social, y se garantiza contar con los recursos necesarios para atender adecuadamente las necesidades de la población en la ciudad de Culiacán.

#### V. NORMATIVIDAD PARA CORREDORES URBANOS (CU)

El propósito principal de esta norma es aprovechar el potencial que representan las vialidades primarias, para el desarrollo de vivienda vertical y las actividades económicas contenidas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo del presente Programa; para su implementación se retoman los criterios señalados en la norma 8 Normatividad en Corredores Urbanos (CU) del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, respecto a:

*Para los predios con frente a Corredores Urbanos (CU) se propone una zonificación general y una zonificación de incremento, la última se podrá obtener mediante instrumentación, ya sea por transferencia de*

---

*potencialidad o bien mediante un pago de derechos de desarrollo, esto con el fin de obtener un recurso por el beneficio otorgado, respecto al aprovechamiento de la infraestructura y la plusvalía generada.*

*Para asegurar el buen funcionamiento de esta instrumentación se deberá crear un fideicomiso, el cual garantizará que los recursos serán utilizados para llevar a cabo en la ciudad acciones de:*

- Rehabilitación, consolidación y restauración de la imagen urbana;
- Mejoramiento, mantenimiento y/o creación del equipamiento urbano y de espacio público;
- Ampliación y mejoramiento de la infraestructura y servicios.

*De esta manera mediante el desarrollo inmobiliario, se contribuirá a mejorar las condiciones físicas del territorio y por tanto la calidad de vida de todos los habitantes de la ciudad, garantizando así un desarrollo social y urbano más equitativo.*

*De acuerdo con el uso de suelo establecido en el plano de Zonificación Secundaria, los predios con uso de suelo Corredor Urbano (CU), podrán emplear la siguiente normatividad para desarrollar vivienda plurifamiliar vertical, previo estudio de impacto urbano y factibilidad de servicios; las especificaciones del uso de suelo, se determinan de acuerdo con lo que se indica en la siguiente tabla:*

Tabla 25 Normatividad de Edificación en Corredores Urbanos (CU)

| PREDIOS CON FRENTE A CORREDOR | TRAMO   | ZONIFICACIÓN GENERAL  | MÁXIMO DE NIVELES QUE SE PUEDEN INCREMENTAR | ZONIFICACIÓN INCREMENTO ***                                     |
|-------------------------------|---|---|---|---|
| BLVD. GABRIEL LEYVA SOLANO    | Av. Lateral Oriente / Av. Rodolfo G. Robles           | COS= 0.75<br>Niveles= 4<br>Altura= 16<br>CUS= 3<br>IVE= 100   | 3   | COS= 0.75<br>Niveles= 7<br>Altura= 28<br>CUS= 5.25<br>IVE= 100  |
| BLVD. GABRIEL LEYVA SOLANO    | Av. Rodolfo G. Robles / Calz. Heroico Colegio Militar | COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5<br>IVE= 100 | 7   | COS= 0.75<br>Niveles= 13<br>Altura= 52<br>CUS= 9.75<br>IVE= 100 |
| BLVD. FRANCISCO I. MADERO     | Av. Lázaro Cárdenas / Av. Rodolfo G. Robles           | COS= 0.75<br>Niveles=6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5<br>IVE= 100  | 2   | COS= 0.75<br>Niveles=8<br>Altura=32<br>CUS= 6<br>IVE= 100       |
| BLVD. FRANCISCO I. MADERO     | Av. Rodolfo G. Robles / Av. Venustiano Carranza       | COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5<br>IVE= 100 | 4   | COS= 0.75<br>Niveles= 10<br>Altura= 40<br>CUS= 7.5<br>IVE= 100  |
| AV. JOSÉ LIMÓN                | Blvd. Gabriel Leyva Solano / Blvd. Niños Héroes       | COS= 0.75<br>Niveles= 6<br>Altura= 24<br>CUS= 4.5<br>IVE= 100 | 6   | COS= 0.75<br>Niveles= 12<br>Altura= 48<br>CUS= 9<br>IVE= 100    |

|                               |  |  |    |  |
|-------------------------------|--|--|----|--|
| BLVD. NIÑOS HÉROES*           | Av. José Limón / Gral. Vicente Guerrero                | COS= 0.75<br>Niveles= 10<br>Altura= 40<br>CUS= 7.5<br>IVE= 100 | 22 | COS= 0.75<br>Niveles= 32<br>Altura= 128<br>CUS= 24<br>IVE= 100   |
| AV. ÁLVARO OBREGÓN            | Blvd. Niños Héroes/ Av. Antonio Rosales                | COS= 0.75<br>Niveles= 10<br>Altura= 40<br>CUS= 7.5<br>IVE= 100 | 5  | COS= 0.75<br>Niveles= 15<br>Altura= 60<br>CUS= 11.25<br>IVE= 100 |
| AV. ÁLVARO OBREGÓN**          | Av. Antonio Rosales / Benito Juárez                    | COS= 0.75<br>Niveles= 8<br>Altura= 32<br>CUS= 6<br>IVE= 100    | 4  | COS= 0.75<br>Niveles= 12<br>Altura= 48<br>CUS= 9<br>IVE= 100     |
| AV. ÁLVARO OBREGÓN            | Benito Juárez / Blvd. Gabriel Leyva Solano             | COS= 0.75<br>Niveles= 10<br>Altura= 40<br>CUS= 7.5<br>IVE= 100 | 5  | COS= 0.75<br>Niveles= 15<br>Altura= 60<br>CUS= 11.25<br>IVE= 100 |
| CALZ. HEROICO COLEGIO MILITAR | Blvd. Francisco I. Madero / Blvd. Gabriel Leyva Solano | COS= 0.75<br>Niveles= 8<br>Altura= 32<br>CUS= 6<br>IVE= 100    | 5  | COS= 0.75<br>Niveles= 13<br>Altura= 52<br>CUS= 9.75<br>IVE= 100  |

(\*) La altura máxima se determinó sacando la medida del paramento a la mitad del río. Para poder hacer uso de la zonificación, los predios deberán de adoptar su frente hacia el río.

(\*\*) Las edificaciones no rebasarán los 49.45 metros, que comprende la altura de las torres de la Catedral Basílica de Culiacán.

(\*) El incremento de niveles se apegará a lo establecido en las normas Transferencia de potencialidad y Condicionantes de la transferencia de potencialidad y zonificación incremento, contenidas en el presente Programa. Cuando los niveles que se puedan incrementar, sean superiores a 2, el 40% de niveles se podrán obtener mediante "Transferencia de Potencialidad", mientras que el 60% será bajo "Incremento del Derecho de Desarrollo". Ejemplo: Blvd. Gabriel Leyva Solano, niveles que se pueden incrementar 7, de los cuales, 4 niveles podrán solicitarse mediante el incremento del derecho de desarrollo y 3 niveles se podrán obtener bajo el régimen de Transferencia de Potencialidad. Es importante señalar que la columna ZONIFICACIÓN INCREMENTO, indica las especificaciones de uso de suelo si se contará con el 100% de los niveles que se pueden incrementar, por lo que al momento de solicitar incremento de niveles, se tendrán que realizar los cálculos dependiendo el número de niveles que se soliciten. Los incrementos inferiores a 3 niveles, se obtendrán bajo el régimen de "Incremento del derecho de desarrollo".

Nota: Estas tablas, también serán aplicables cuando se pretendan desarrollar Oficinas, Comercios o Servicios.

La zonificación incremento se calcula a partir de la altura máxima de la edificación, la cual se obtendrá de la siguiente manera:

Altura máxima permitida=

La sección de la vialidad medida entre paramentos multiplicada por 1.5.

El número máximo de niveles permitidos se obtendrá de:

La altura máxima permitida dividida entre 4.

Cuando en el cálculo del número máximo de niveles permitidos, el resultado sea una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de niveles

resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

El Coeficiente de Ocupación de Suelo COS para todos los casos será de 0.75

El Coeficiente de Utilización del Suelo CUS se obtendrá de la siguiente forma:

$$\text{CUS} = 0.75 (\text{COS}) \times \text{Número máximo de niveles permitidos}$$

El Índice de Vivienda IVE para todos los casos será 100

#### **CÁLCULO DE NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS EN CORREDOR URBANO (CU)**

a) El cálculo del número máximo de viviendas permitidas en predios con frente a un CU, corresponde al aprovechamiento completo del CUS y, por lo tanto, de la superficie máxima de construcción permitida de cada predio. Se deberá de conocer el tramo señalado en la tabla. El número máximo de viviendas permitidas para la zonificación general se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre el Índice de Vivienda; y se determina con la siguiente expresión:

**Número máximo de viviendas permitidas= Superficie del terreno x CUS (expresado en índice) / IVE (Índice de vivienda)**

Ejemplo:

Vialidad: Blvd. Gabriel Leyva Solano

Tramo: Av. Rodolfo G. Robles / Calz. Heroico Colegio Militar

Superficie del predio: 764.84 m<sup>2</sup>

Niveles: 6

Altura: 24

COS: 0.75

CUS: 4.5

IVE: 100

Número máximo de viviendas permitidas =  $764.84 \times 4.5 / 100 = 34$  viviendas

b) La Zonificación Incremento para predios con uso CU se podrá obtener mediante la transferencia de potencialidad o bien mediante un pago de derechos de desarrollo. El número máximo de viviendas permitidas se

calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre el Índice de Vivienda; y se determina con la siguiente expresión:

**Superficie del terreno x CUS (expresado en índice) / IVE (Índice de vivienda) = Número máximo de viviendas permitidas.**

Ejemplo:

Vialidad: Blvd. Gabriel Leyva Solano

Tramo: Av. Rodolfo G. Robles / Calz. Heroico Colegio Militar

Superficie del predio: 764.84 m<sup>2</sup>

Niveles: 13

Altura: 52

COS: 0.75

CUS: 10.4

IVE: 100

Número máximo de viviendas permitidas =  $764.84 \times 10.4 / 100 = 80$  viviendas

c) El aprovechamiento de la zonificación incremento, está condicionado al pago de derechos de desarrollo. Se deberá de obtener primero la superficie adicional de construcción con la siguiente expresión:

Superficie adicional de construcción:

**COS (expresado en índice) x Superficie del Predio x Niveles Adicionales**

Ejemplo:

Zonificación incremento

Vialidad: Blvd. Gabriel Leyva Solano

Tramo: Av. Rodolfo G. Robles / Calz. Heroico Colegio Militar

Superficie del predio = 764.84 m<sup>2</sup>

COS = 0.75

Niveles adicionales= 7

Superficie adicional de construcción:

$0.75$  (COS) x  $764.84$  m<sup>2</sup> (Superficie del Predio) x  $7$  (Niveles adicionales) =  $4,015.41$  m<sup>2</sup>

Incremento del derecho de desarrollo, su costo será el 10% del resultado de multiplicar la superficie adicional de construcción por el valor catastral unitario del terreno por metro cuadrado<sup>78</sup> y se obtendrá con la siguiente expresión:

**Incremento del derecho de desarrollo=**  
**Superficie adicional de construcción (m<sup>2</sup>) x valor catastral unitario del terreno por m<sup>2</sup> (pesos) x 10 % (expresado en decimales)**

Ejemplo:

Superficie adicional de construcción: 4,015.41 m<sup>2</sup>

Valor catastral unitario del terreno por m<sup>2</sup>: \$ 9,400

Costo del derecho de desarrollo:

4,015.41 m<sup>2</sup> (superficie adicional de construcción) x \$ 9,400 (valor catastral unitario del terreno por m<sup>2</sup>) x 0.10 = \$ 3, 774,485.40 MXN

d) Será la Secretaria de Desarrollo Urbano Sustentable, o su homóloga, quien certifique el beneficio normativo del potencial de desarrollo y el número de niveles adicionales. Además, será necesario que los proyectos cuenten con el dictamen positivo y autorización correspondiente emitida por el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán (IMPLAN). Contando con esto, se podrá hacer el pago de los derechos de desarrollo y obtener el certificado de zonificación que derive de la aplicación de esta Norma.

e) Como lo establece la “Normatividad en Corredores Urbanos (CU)”, los recursos obtenidos por el Incremento de Derecho de Desarrollo, serán utilizados para llevar a cabo acciones de:

- Rehabilitación, consolidación y restauración de la imagen urbana;
- Mejoramiento, mantenimiento y/o creación del equipamiento urbano y de espacio público;
- Ampliación y mejoramiento de la infraestructura y servicios públicos.

De esta manera la implementación de esta norma cumple una función social, y se garantiza contar con los recursos necesarios para atender adecuadamente las necesidades de la población en la ciudad de Culiacán.

## VI. NORMATIVIDAD PARA BIENES INMUEBLES HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS

Los inmuebles declarados monumentos históricos y artísticos ubicados en el polígono de actuación del presente Programa Parcial, se tendrán que apegar a lo señalado en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas

---

Arqueológicos, Artísticos e Históricos, en particular a lo señalado en los artículos 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14,15; 33, 34, 34 bis, 35, 36; de las sanciones señaladas en el Capítulo VI; así como alinearse a lo establecido en Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, en específico los artículos: 42,45, 46, 47, 48 y 49; será el Centro Sinaloa INAH el responsable de hacer valer esta normatividad.

La autorización de obras para llevar a cabo proyectos de conservación - restauración, se deberá cumplir conforme a lo señalado en los artículos 2,13 y 44 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos; la solicitud se deberá realizar en el Centro Sinaloa INAH<sup>44</sup>.

#### **VII. NORMATIVIDAD PARA INMUEBLES DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO**

Se aplicará a lo señalado en la estrategia E.20 Acciones normativas para el rescate de inmuebles declarados como patrimonio cultural e histórico, en específico con lo establecido en el Capítulo Décimo Primero, De las Autorizaciones de Obras, de la Ley de Cultura del Estado de Sinaloa; también se deberá considerar lo que se establezca en el Reglamento de imagen urbana para la zona centro.

#### **VIII. NORMATIVIDAD PARA EL PATRIMONIO ARTÍSTICO E HISTÓRICO, CONFORME AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE CULIACÁN**

Toda acción de intervención de los Inmuebles Históricos y Artísticos, así como los Inmuebles declarados Patrimonio Cultural e Histórico, tendrán que cumplir con lo establecido en el Título Décimo Segundo Patrimonio Arqueológico, Artístico e Histórico, Capítulo I Disposiciones Generales, en particular lo señalado en los artículos 348, 349, 350, 351; así como lo dispuesto en el Capítulo II Remodelaciones y Capítulo III Obras Nuevas.

Otras disposiciones que se deberán considerar, será lo señalado en el artículo 7, en es específico lo indicado en la fracción IV; artículos 30, 47, 60 en su fracción II; 63 fracción II, inciso b), inciso c) numeral 5, y artículo 74 fracción III.

#### **IX. ALTURAS PARA PREDIOS COLINDANTES CON UN INMUEBLE PATRIMONIAL**

**Altura permitida junto a edificaciones religiosas**

---

<sup>44</sup>Para el trámite de solicitud, deberá considerar la guía para la elaboración y presentación de proyectos de conservación-restauración de bienes muebles y muebles asociados al inmueble del patrimonio cultural: (<https://www.mener.inah.gob.mx/archivos/13-1421866708.PDF>); así como considerar lo que señala el formato INAH-06-001 (<https://www.tramites.inah.gob.mx/Descargables/INAH-06-001.pdf>).

- Conforme a lo establecido en la tabla 25 Normatividad de Edificación en Corredores Urbanos (CU), para los predios que se localicen sobre la avenida Álvaro Obregón en el tramo de Av. Antonio Rosales a Benito Juárez; las edificaciones no podrán rebasar los 49.45 metros que comprende la altura de las torres de la Catedral Basílica de Culiacán;
- Edificaciones que colinden y tengan frente a la Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús (Santuario), no pondrán tener una altura mayor a la de su campanario.
- Edificaciones que tengan frente a la Parroquia de Nuestra Señora del Carmen (1947-50), su altura no podrá ser mayor a la altura de su bóveda;
- Edificaciones que colinden con la Parroquia de San Francisco de Asís, no podrán contar con una altura mayor a los 16 metros.

#### Alturas para predios colindantes a inmuebles patrimoniales

- Los predios contiguos deberán respetar las alturas establecidas en la Tabla 21 Normatividad de Edificación; y se considerarán las siguientes particularidades:
  - Se respetarán las alturas establecidas en la normatividad para vivienda vertical plurifamiliar en los usos HM-II y HM-III, para superficies de lotes de 96 m<sup>2</sup> a 349 m<sup>2</sup> y de 350 m<sup>2</sup> en adelante.
  - Se respetarán las alturas establecidas en la normatividad para Corredores Comerciales (CCOM) y normatividad para Corredores Urbanos (CU);
- Los predios contiguos a un inmueble patrimonial, que deseen implementar la figura de polígonos de actuación, se tendrán que apegar a lo que señala la estrategia E.4 del presente Programa Parcial, en la que se indica que se *deberá aprovechar como mínimo el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que el presente Programa Parcial señale para la zona del polígono.*

Si se desea desarrollar una altura mayor a la establecida por la zonificación de uso de suelo donde se localice el polígono de actuación, se requerirá cumplir con los requerimientos que establezca el Comité Técnico, referido en la estrategia E4.

Si el polígono de actuación se ubica en una zonificación Corredor Urbano (CU) o Corredor Comercial (CCOM), se tendrán que considerar los costos por el "Incremento del Derecho de Desarrollo" y apagarse a lo siguiente: Cuando los niveles que se puedan incrementar, sean superiores a 2, el 40% de niveles se podrán obtener mediante

“Transferencia de Potencialidad”, mientras que el 60% será bajo “Incremento del Derecho de Desarrollo”.

**X. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO**

Se retoman los lineamientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, siendo los siguientes:

- Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto se debe localizar 5.00 mts. hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.
- La altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 mts. de piso terminado a piso terminado y de 4.00 mts para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.
- En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banquetta, este último podrá tener una altura máxima de 1.80 mts. sobre el nivel medio de banquetta, y se deberá de respetar la altura máxima permitida.
- Todas las edificaciones de más de 5 niveles deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones, con respecto a patios de iluminación y ventilación.
- Las alturas cuando los predios tienen más de un frente:
  - Con dos frentes a diferentes vialidades de diferente sección sin ser esquina y uno de ellos da a una calle de menor sección; deberá de tomar la altura de la calle de mayor sección hasta una distancia de un 1/3 del largo del predio hacia la calle de menor sección o remeterse para lograr la altura. El acceso al predio solo podrá ser por la vialidad de mayor sección.
  - Predios en esquina con dos, tres o cuatro frentes a vialidades de diferente sección; el predio deberá de tomar la altura de la vialidad de mayor sección y únicamente podrá tener acceso al predio por esta.

Para el cálculo del número de niveles de los edificios se considerará como nivel toda división horizontal de los mismos que forme entre suelos, entrepisos o mezanines, tanto si abarca todo el desplante como si se utiliza únicamente una fracción de este.

## XI. TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

Para la implementación de esta norma de ordenación se retoma lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, en específico lo señalado en la Norma de Ordenación 11 Transferencia de Potencialidad, y se generan las modificaciones para la implementación en el polígono del presente Programa Parcial.

*Los predios receptores de la transferencia podrán ser solo aquellos con uso Corredor Comercial (CCOM) y Corredor Urbano (CU) y deberán de estar sujetos a los lineamientos que establece esta Norma. El cálculo para determinar el potencial de transferencia se base en el COS y CUS asignados para cada predio, para el caso de los predios del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán se considera lo señalado en la Tabla 90 Normatividad de Edificación en Corredores Comerciales (CCOM) y Tabla 91 Normatividad de Edificación Corredores Urbano (CU); para el caso del presente Programa Parcial, se respetarán las especificaciones establecidas en la Tabla 24 Normatividad de Edificación en Corredores Comerciales (CCOM) y la Tabla 25 Normatividad de Edificación en Corredores Urbanos (CU).*

Las áreas emisoras serán exclusivamente los predios o inmuebles catalogados o con valor patrimonial y que se encuentren dentro del Padrón de Predios Emisores de Potencialidad, el cual será definido en el presente Programa Parcial, ver anexo VI.

Los propietarios de predios o inmuebles declarados como patrimonio cultural, histórico y artístico, podrán transmitir los derechos excedentes de construcción no edificados que correspondan a las especificaciones de CUS señalados en el presente Programa Parcial<sup>45</sup>, al predio o inmueble de su propiedad a favor de un tercero<sup>46</sup> con el fin de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas. Los inmuebles deberán solicitar su inscripción al Padrón de Predios Emisores de Potencialidad, estos predios perderán automáticamente los derechos

---

<sup>45</sup> Consultar especificaciones del CUS de los inmuebles declarados como patrimonio cultural, histórico y artístico, anexo VI Padrón de Predios Emisores de Potencialidad.

<sup>46</sup> Únicamente se transferirán los derechos excedentes a los inmuebles ubicados en los Corredores Comerciales y Corredores Urbanos (predios receptores) referidos en la norma X. Transferencia de Potencialidad del presente Programa.

---

de intensidad de construcción otorgados por el presente Programa Parcial.

Cuando un predio adquiera derechos excedentes de construcción deberá contar por lo menos de 30% de vivienda económica<sup>47</sup>. Deberá respetar los criterios para determinar alturas máximas permitidas establecidas en las tablas 90 y 91 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, y las tablas 24 y 25 del presente Programa Parcial.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable o su homóloga, será la responsable en autorizar y supervisar las operaciones de transferencia de potencialidad, para lo cual se realizará una resolución en la que se establecerán los coeficientes de utilización (CUS) y ocupación del suelo (COS), altura máxima y demás normas aplicables al predio o inmueble receptor.

Los procedimientos para la emisión y recepción se determinarán conforme a lo que establezca el Reglamento de Transferencia de Potencialidad (estrategia E.22), con el cual se regulará y controlará la aplicación de las transferencias. También se deberán considerar los siguientes lineamientos:

- Cuando se desarrolle un proyecto vertical, las nuevas edificaciones deberán dejar una restricción de 3.00 m. al frente del predio hasta los 8 metros de altura, a partir de esta altura la construcción podrá salir hasta el paño del alineamiento, dicho espacio deberá ser de libre tránsito para el peatón, cien por ciento accesible y deberá mantenerse al nivel de banqueta, debidamente diseñado e iluminado como espacio público y deberá mantenerse en óptimas condiciones por sus dueños, cuando se trate de propiedad en condominio deberá tener un tratamiento de área común.
- Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministros relacionados con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizarse al interior del predio.
- Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de

---

<sup>47</sup> Para impulsar el desarrollo de vivienda vertical asequible; si su costo de comercialización es inferior a 5,785 Unidades de Medida y Actualización (UMA). La comercialización de la vivienda no deberá ser mayor a 600 mil pesos; y se considerará el valor de la UMA diario, que señale el INEGI.

---

banqueta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m. sobre el nivel de banqueta. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos.

- Cuando la altura de la edificación supere 1.5 veces la sección de la vialidad medida entre paramentos opuestos esta deberá de tener un remetimiento de 5 metros a partir del nivel que supere lo establecido en las Normas IV y V del presente Programa Parcial.
- Para la implementación de transferencia de potencialidad, es requisito indispensable presentar el Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental para el proyecto propuesto, el cual se sujetará a lo que establece la LOTyDUES y su Reglamento; así como dictamen técnico de viabilidad emitido por el IMPLAN.
- Conforme a lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa se deberá considerar lo siguiente:
  - *Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, art. 305;*
  - *Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano deberán aportar el 5 % del cobro de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, en los términos que señalen los reglamentos municipales; a excepción de los ubicados en áreas designadas para la conservación ambiental o patrimonial, el porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.*

## XII. FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CON DIFERENTES USOS EN LA ZONIFICACIÓN

Cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión intervengan los usos habitacional y de corredores CCOM y CU, podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida se generen por el frente a la vialidad del Corredor. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida. En caso de existir derechos adquiridos para alguno de los predios, estos se perderán o el particular deberá decidir entre la fusión de los predios o los derechos adquiridos.

---

### **XIII. CONJUNTOS URBANOS**

El desarrollo de Conjuntos Urbanos en el polígono del presente Programa Parcial se sujetará a lo establecido en el artículo 176 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; además se deberán considerar los siguientes lineamientos:

- Cumplir con las factibilidades de servicios (agua, drenaje, electricidad) y los demás requerimientos que solicite la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable;
- Contar con análisis urbano u opinión técnica del IMPLAN;
- Cuando existan más de un uso de suelo involucrado, se podrá elegir el que más convenga para el desarrollo del conjunto urbano;
- Si se desea incrementar el número de niveles permitidos y el polígono es susceptible a la figura de Transferencia de potencialidad o Incremento del derecho de desarrollo, se deberá considerar lo establecido en las normas IV, V y XI; además se deberá cumplir con los requerimientos que establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable.

### **XIV. ESTABLECIMIENTO DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO**

De acuerdo al Reglamento de Construcciones para el municipio de Culiacán, en su Título Décimo, Estaciones de servicio, Capítulo II De los Predios, en el artículo 333 señala: No se autorizará la construcción de estaciones de servicios dentro del polígono establecido en el Plan Parcial Culiacán Zona Centro o su homologo (Reforma, mediante el decreto número 24, Publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa", número 067, de fecha 03 de junio de 2013).

### **XV. ESTABLECIMIENTO DE ELECTROLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO EN CORREDORES**

Para promover la electromovilidad<sup>48</sup> y ofrecer la infraestructura que se requiere para el funcionamiento de vehículos eléctricos e híbridos-enchufables, se considera factible que en los usos de suelo Corredor Urbano (CU) y Corredor Comercial (CCOM) se instalen electrolineras<sup>49</sup> y estaciones de servicio, para su operación se deberá considerar lo

---

<sup>48</sup> Instituto Mexicano del Transporte, Situación de la Electromovilidad en México, <https://imt.mx/resumen-boletines.html?IdArticulo=550&IdBoletin=196>

<sup>49</sup> Las electrolineras son estaciones de recarga para los autos eléctricos e híbridos-enchufables.; Comisión Federal de Electricidad.

establecido en la Norma Mexicana NMX-I-316-NYCE-2020, y lo señalado en la guía rápida IEC-107<sup>50</sup>.

Se deberán considerar en el Reglamento de Construcciones para el municipio de Culiacán los requerimientos necesarios para la instalación de las electrolineras y estaciones de servicio.

Previo a su autorización, se deberá de contar con un dictamen de impacto urbano de acuerdo al Capítulo X De la Evaluación del Impacto Urbano, artículos 160, 161, 162 y 163 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

#### **XVI. DERECHOS DE VÍA**

**Derechos de vía Gas Natural y Gas Licuado**

Para la introducción de la infraestructura de gas natural, se deberá respetar lo establecido en la NORMA Oficial Mexicana NOM-003-ASEA-2016, Distribución de gas natural y gas licuado de petróleo por ductos; o su homóloga.

También se deberá considerar lo establecido en la NORMA Oficial Mexicana de Emergencia NOM-EM-004-SECRE-2014, Transporte por medio de ductos de gas licuado de petróleo y otros hidrocarburos líquidos obtenidos de la refinación del petróleo; o su homóloga.

#### **XVII. INFRAESTRUCTURA TEMPORAL**

Se retoma lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, que señala que esta norma tiene como objetivo regular los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios de la ciudad, incluyendo aquellas relativas a las redes y sistema telecomunicaciones y radiodifusión.

Para el despliegue de estos es necesaria la instalación de infraestructura en un área determinada, conocida como sitio, el cual forma parte de los sistemas que proporcionan cobertura, para la prestación de servicio. Estos sitios son predios en su totalidad o espacios en inmuebles, en los cuales se instalan diversos elementos, tales como la instalación de equipos, redes y sistemas de telecomunicaciones, estaciones y subestaciones eléctricas, tanques de depósito no combustible, plantas de tratamiento de basura, fertilizantes orgánicos y rellenos sanitarios, plantas de tratamiento de aguas residuales y plantas potabilizadoras. Es necesario tener un control y una regularización de los predios que son prestadores del

**servicio de Infraestructura para lo cual se deberá de acatar lo siguiente:**

- 1. Los prestadores del servicio de Infraestructura deberán de tramitar ante el Ayuntamiento de Culiacán un Uso de Suelo de Infraestructura Temporal, esto con el fin de poder tener un control y regulación del sitio en donde se instalará este servicio.**
- 2. Anualmente se realizará para la autoridad municipal competente una verificación de la instalación y conservación de la infraestructura temporal.**
- 3. Para la instalación, conservación y ubicación de infraestructura temporal para instalaciones para redes y sistemas de telecomunicaciones se deberán de respetar las disposiciones normativas previstas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Culiacán y demás normas jurídicas aplicables a la materia.**
- 4. El IMPLAN emitirá la factibilidad de uso de suelo de infraestructura temporal a través de un análisis técnico urbano, previo a la emisión de la Constancia de Zonificación. Se analizarán mínimamente criterios en materia de seguridad estructural, situaciones de inseguridad, paisajismo e imagen urbana, aeronáutica entre otros criterios técnicos urbanos.**
- 5. La instalación de Infraestructura temporal de redes y sistemas de Telecomunicaciones se sujetarán a lo indicado en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos de este programa; y se sujetará a lo establecido en la norma XVIII.**
- 6. Los predios a los que se les autorice la factibilidad de uso de suelo de Infraestructura Temporal, mantendrán además el Uso de Suelo que establece la Zonificación Secundaria para dicho inmueble. El uso de suelo de Infraestructura Temporal será un uso de suelo sobrepuesto, y, servirá para regular el establecimiento de la infraestructura en la Ciudad.**
- 7. Con el fin de contar con un padrón de la infraestructura temporal de redes y sistemas de telecomunicaciones en la Ciudad, el Ayuntamiento realizara un levantamiento de los predios que actualmente cuentan con esta infraestructura instalada.**
- 8. La información recolectada formara parte de la base de datos georreferenciada de la infraestructura temporal de redes y sistemas de telecomunicaciones instalada. Esto con el fin de poder tener un**

control de las antenas instaladas y de la vigencia del Uso de Suelo de Infraestructura Temporal.

#### XVIII. TELECOMUNICACIONES

La instalación de antenas repetidoras y de telefonía celular se hará conforme a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, que en su Capítulo IX Del Paisaje y la Imagen Urbana, artículo 159 señala que en el reglamento de la ley y en el Reglamento de construcciones para el municipio de Culiacán, *se establecerán las normas técnicas, así como las restricciones, prohibiciones, especificaciones y demás características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación del paisaje y la imagen urbana, aplicable en particular al inciso II Equipo, mobiliario urbano, antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, nomenclatura y señalización públicos.*

De acuerdo con el artículo 256, para la colocación de antenas de telecomunicaciones se requerirá la elaboración de un Estudio de Prevención de Riesgo, las cuales conforme a lo señalado en el artículo 257, contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el Instituto Estatal de Protección Civil de Sinaloa de conformidad con la Ley en la materia y en concordancia con la presente Ley y su Reglamento.

Conforme a lo establecido en el Reglamento de construcciones para el municipio de Culiacán, en el Título Cuarto Licencias y autorizaciones, Capítulo II De la ocupación y visto bueno de seguridad y operación de las construcciones, *artículo 91* Requieren del visto bueno de seguridad y operación, en particular, *fracción XX Instalaciones y edificios de infraestructura, tales como: antenas y torres de más de veinte metros de altura; y se deberá considerar lo establecido en Título Noveno, Construcción e instalación de estructuras de telecomunicación, Capítulo I Disposiciones generales.*

Los permisos para la construcción de estructuras y su instalación estarán a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, quien contará con el apoyo de la Coordinación Municipal de Protección Civil y el apoyo técnico del IMPLAN.

## 14. PROYECTOS ESTRATÉGICOS

| TEMÁTICA      | ESTRATEGIA  | PROYECTO ESTRATÉGICO   |
|---------------|---|--|
| Habitabilidad | E.1 Impulso del Suelo Edificable                              | Incentivos a inmuebles abandonados y lotes baldíos, a partir de descuentos en pago de impuestos, derechos de supervisión y asignación  |
|               | E.2 Reactivación de edificaciones subutilizadas               | Reducción o condonación temporal de las siguientes contribuciones: impuestos sobre nómina, predial y sobre adquisición de inmuebles; derechos de registro público de la propiedad y del comercio; licencia de construcción y tarifa por la conexión del agua potable y alcantarillado  |
|               | E.3 Aplicación de gravámenes por desperdicio urbano           | Cobros por mantener inmuebles subutilizados: Asignación de costos a baldíos, Restricción en los derechos de desarrollo de predios baldíos asignación de costos a la subutilización de capital fijo urbano y la prestación de servicios   |
|               | E.4 Implementación de polígonos de actuación                  | Representa una alternativa para el desarrollo de los predios subutilizados o baldíos   |
|               | E.5 Impulso para el desarrollo de vivienda vertical asequible | Estímulos fiscales para el desarrollo de vivienda vertical en predios baldíos o subutilizados, mediante descuentos de impuestos y derechos.<br><br>Impulso al desarrollo de vivienda vertical asequible, cuyo valor de comercialización no supere los 600 mil pesos; incentivos en descuentos de impuestos y derechos.   |
|               | E.6 Incentivos para la vivienda vertical en renta             | Incentivos para la construcción de vivienda en arrendamiento cuyo valor no supere los 600 mil pesos, se ofrecen descuentos en el pago de impuestos y derechos  |
| Movilidad     | E.7 Proyectos de estructura vial                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenamiento geométrico, incorporación Boulevard José Limón, glorieta Cuauhtémoc;</li> <li>- Creación de paso peatonal seguro, bajo puente Boulevard Niños Héroes-Av. Teófilo Noris;</li> <li>- Reordenamiento geométrico, Boulevard Francisco I. Madero-Boulevard Leyva Solano-Rodolfo G. Robles;</li> <li>- Reordenamiento geométrico, Boulevard Francisco I. Madero-Boulevard Heroico Colegio Militar- Av. Venustiano Carranza;</li> <li>- Creación de paso peatonal seguro, puente Bimodal Las Iguanas - Boulevard Niños</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Héroes;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reordenamiento geométrico, Boulevard Niños Héroes-Presa Valsequillos;</li> <li>- Reordenamiento geométrico, Av. Aquiles Serdán-Rafael Buena Tenorio;</li> <li>- Creación de paso peatonal seguro, puente Bimodal Morelos-Boulevard Niños Héroes</li> </ul>   |
| <p>E.8 Implementación de Sistema Integral de Transporte (SIT)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestionar con la Dirección de Vialidad y Transportes del gobierno del Estado de Sinaloa, la implementación del Sistema Integral de Transporte público (SIT) en la ciudad de Culiacán.</li> <li>- Elaboración del proyecto con la propuesta física de un sistema accesible y eficiente, bajo los principios de continuidad, regularidad, igualdad, integración del servicio y calidad.</li> <li>- Identificación de actores estratégicos, políticos y sociales, que colaboren en la gestión para la implementación del SIT, y que sean partícipes durante la elaboración del proyecto, para que posteriormente apoyen en su socialización.</li> <li>- Integración del sistema de transporte público con la infraestructura para la movilidad no motorizada.</li> <li>- Mostrar total transparencia durante la implementación del SIT, así como una correcta socialización del proyecto.</li> <li>- Gestionar la capacitación apropiada para los operadores del servicio de transporte.</li> <li>- Impulsar las adecuaciones necesarias en la regulación estatal y/o municipal, en lo que corresponde al transporte público y al uso del espacio público, en materia de movilidad.</li> <li>- Se deberá considerar llevar a cabo las gestiones para la utilización de la tecnología eléctrica en las unidades, mediante la implementación de un modelo de electromovilidad del transporte público.</li> </ul> |
| <p>E.9 Programa de seguridad vial de la zona centro</p>           | <p>Implementación de Zona 30 (límites de velocidad que no excedan los 30 km/h) en todo el polígono de la zona centro</p>   |
| <p>E.10 Implementación de Bahías de Carga y Descarga</p>          | <p>Agilizar la logística de distribución de mercancías mediante la construcción de bahías de carga y descarga en los inmuebles que así lo requieran</p>  |
| <p>E.11 Corredores Peatonales</p>                                 | <p>Implementación de Corredores Peatonales (vías verdes) en las siguientes vialidades:</p>   |

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
|                 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hermenegildo Galeana</li> <li>- Miguel Hidalgo</li> <li>- Juan B. Sepulveda</li> <li>- Gral. Ángel Flores</li> <li>- José María Morelos</li> <li>- Antonio Rosales</li> <li>- Rodolfo C. Robles</li> </ul>  |
|                 | E.12 Bicicleta Pública                               | Implementar un sistema de bicicleta pública que funcione como colector de usuarios, las ciclovías deberán enlazarse con los paraderos de transporte público, y se requerirá el diseño de paraderos de transferencia modal.   |
|                 | E.13 Proyectos puntuales de drenaje pluvial          | <p>Intervenciones de mejoramiento de drenaje pluvial en las siguientes ubicaciones:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Av. Venustiano Carranza - Gral. Rafael Buelna; intervención puntal por drenaje pluvial deficiente;</li> <li>2) Presa Valsequillos entre calles Presa Infiernillo y Raudales; intervención puntal por acumulación pluvial por topografía;</li> <li>3) Boulevard Paseo Niños Héroe esquina con Jesús Andrade; intervención puntal por acumulación pluvial por topografía.</li> </ol> |
| Espacio Público | E.14 Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro | Contar con un instrumento legal, mediante el cual se norme todo lo concerniente a la imagen urbana de la zona centro, de manera que se cuente con los elementos jurídicos necesarios para mantener en buen estado los componentes que integran el espacio público y las edificaciones.   |
|                 | E.15 Espacios Públicos Integrales                    | Implementación del Programa de rehabilitación de parques urbanos, que considere los principios de inclusión, accesibilidad y sustentabilidad, garantizando la calidad de los mismos y la armonía con el medio ambiente.  |
|                 | E.16 Plan de manejo del comercio en vía pública      | Regular el funcionamiento del comercio en la vía pública mediante su ordenamiento, se establecerán las especificaciones que debe tener el mobiliario urbano respecto al diseño de puestos fijos y semifijos; y se establecerán las regularizaciones para incorporar al comercio informal.  |
|                 | E.17 Plaza Cultural y                                | Gestionar de adquisición de los predios en los que se desarrollará la plaza. Elaborar los  |

|                     |  |  |
|---------------------|--|--|
|                     | Gastronómica   | modelos de inversión como APP y definir su operación. La finalidad es crear un espacio que ofrezca un atractivo turístico y se detone la regeneración del sector sureste de la zona centro.  |
|                     | E.18 Programa de Forestación y Reforestación de la zona centro   | <p>Priorizará la plantación de especies regionales (ver tabla 19) en espacios públicos y áreas de donación propiedad del ayuntamiento, como parques y jardines; así como unidades deportivas, banquetas, camellones y glorietas.</p> <p>La Dirección de Medio Ambiente, determinará las especificaciones técnicas y las especies regionales idóneas a plantar en los diversos espacios públicos. Corresponderá al Departamento de Protección al Ambiente proteger y vigilar la preservación de las áreas reforestadas.</p>   |
|                     | E.19 Plataforma para el control del Arbolado Urbano  | <p>El IMPLAN será el encargado en generar la Plataforma la cual funcionará mediante la utilización de software y herramientas SIG y servirá para monitorear las condiciones físicas del arbolado urbano y medir los beneficios ecológicos generados por cada especie, en cuanto a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aguas pluviales captadas;</li> <li>- Contaminantes del aire eliminados;</li> <li>- La reducción de dióxido de carbono</li> </ul> <p>A partir de los cuales se efectuará un cálculo del valor de los beneficios ecológicos generados.</p> |
|                     | E.20 Implementación de sistemas de energía renovable   | Desarrollo de proyecto piloto en el edificio del ayuntamiento, para lo cual se plantea que aproximadamente el 70% de la energía eléctrica que se consume al mes provenga del sistema de paneles solares. Con esta acción, además de producir un efecto positivo al medio ambiente, se lograría generar una autosuficiencia energética y una reducción del gasto público.   |
| Patrimonio Cultural | E.21 Acciones normativas para el rescate de inmuebles declarados como patrimonio cultural, histórico y artístico | Llevar a cabo las acciones previstas en la Ley de Cultura de Sinaloa, es particular en: Capítulo Noveno Del Patrimonio Cultural e Histórico del Estado; Capítulo Décimo Del Registro del Patrimonio Cultural e Histórico; Capítulo Décimo Primero De las Autorizaciones de Obras y Capítulo Décimo Segundo De los Estímulos Fiscales.  |
|                     | E.22 Reglamento de Transferencia de Potencialidad  | La Secretaría del ayuntamiento de Culiacán a través de la Dirección de Normatividad y Asesoría será la encargada en formular el Reglamento de Transferencia de Potencialidad, para su elaboración se deberá contar mínimamente con la participación de   |

|  |  |
|--|--|
| <p>E.23 Programa de Rescate de Inmuebles Patrimoniales</p> | <p>la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, el IMPLAN y la Tesorería Municipal.</p> <p>Se implementará la normativa de Transferencia de Potencialidad, cuya principal finalidad es que los propietarios de predios o inmuebles catalogados o con valor patrimonial podrán transmitir los derechos excedentes de construcción no edificados a un tercero.</p> <p>Se deberá considerar que la contraprestación percibida por la transmisión de los derechos será utilizada para el mejoramiento o mantenimiento del predio o inmueble catalogado; así como lo que señale el Reglamento de Transferencia de Potencialidad.</p> |
|--|--|

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2023.

Proyecto Consulta PUA

## 15. MECANISMOS DE GESTIÓN Y GOBERNANZA

Se propone alinearse a los Mecanismo de seguimiento, evaluación y retroalimentación, propuestos en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, dado el vinculo directo que existe entre el territorio de dichos programas, resulta necesario establecer los mismo criterios, de manera que se propone lo siguiente:

*Se propone la conducción de los procesos urbanos basados en la generación de costos e incentivos a los agentes responsables, a fin de que la estrategia general logre construir un marco de bienestar colectivo por encima de las decisiones individuales.*

*Dado el peso específico que se da a las estrategias, es necesario contar con un seguimiento y evaluación puntual en el corto, mediano y largo plazo. Los mecanismos de seguimiento y evaluación se basan, fundamentalmente, en indicadores vinculados con cada una de las estrategias. El propósito es contar con un sistema objetivo y verificable, que permita advertir el avance de la implementación del Programa Parcial, así como advertir las áreas de rezago o conflicto para la toma de decisiones de los entes responsables.*

En este sentido, los mecanismos de seguimiento, evaluación y retroalimentación se agrupan en dos grandes ejes de acción:

1. Mecanismos de seguimiento de acciones. Se refiere a la elaboración de indicadores que den seguimiento a cada una de las estrategias particulares detalladas en el Programa Parcial.
2. Mecanismos de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano. Se refiere a la evaluación transversal sobre los avances en la implementación del Programa Parcial, con base en el cumplimiento de acciones, para la toma de decisiones ante rezagos o escenarios no previstos.

### *Mecanismos de seguimiento de acciones*

*Para el éxito del seguimiento y evaluación de las acciones es importante definir indicadores medibles y verificables, así como a los entes responsables de monitorearlos y difundirlos.*

*El mecanismo general de monitoreo se basa en la coparticipación entre el sector público y social. Del lado público, el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán (IMPLAN), puede fungir como el órgano municipal recolector de la información entre dependencias que permita dar seguimiento a cada uno de los indicadores de las estrategias y subestrategias. Del lado social, se propone la participación de un Observatorio Urbano, preferentemente radicado en una institución académica, que monitoree la evolución de los indicadores, los haga públicos*

---

*a través de medios de difusión electrónicos y fomenta la participación de la sociedad civil mediante la socialización de la estrategia de desarrollo urbano.*

*De manera complementaria, será necesaria la participación del Cabildo o del Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda, según la urgencia con los que los indicadores sean reportados como rezagados y cuya intervención podría acelerar los procesos de conducción urbanos propuestos en el Programa Parcial.*

*Desde el punto de vista técnico hay dos recomendaciones: En primer lugar, considerar el uso de un Sistema de Información Geográfica (SIG) para el seguimiento de varios de los fenómenos territoriales, como podría ser el monitoreo de la implementación de incentivos para la ocupación del suelo vacante, las inversiones en infraestructura y equipamiento, lo que permite contar no solo con una visión de los fenómenos en el territorio sino una fácil comparación entre lo que está sucediendo y lo que se propone.*

*En segundo lugar, el sistema de seguimiento debe comprometerse con la actualización de la información que servirá de base al seguimiento, por ejemplo: las inversiones en infraestructura y equipamiento o la elaboración de programas y planes de manejo. Esto es, para cada tipo de indicador, se deberá establecer el periodo de actualización, estos no pueden ser iguales, pues hay algunos fenómenos como el crecimiento demográfico que dependen de la información censal y los conteos, por lo que son actualizables cada 5 años, pero otros, como la elaboración de planes y programas que se proponen en las estrategias y las inversiones son actualizables cada año.*

*Esquema general de acciones e indicadores para seguimiento y evaluación*

*Cada estrategia comprende acciones e instrumentos según las metas establecidas en el Programa, mismas que de manera transversal, se pueden agrupar de la siguiente manera:*

Tabla 26

| <i>ACCIONES</i>   | <i>UNIDAD DE MEDIDA (INDICADOR)</i>       |
|---|---|
| <i>REFORMAS NORMATIVAS</i>  | <i>Decreto</i>                            |
| <i>DECLARATORIA PARA ZONAS URBANAS</i>                                    | <i>Declaratoria</i>                       |
| <i>ELABORACIÓN DE PROYECTOS, ESTUDIOS, PLANES O PROGRAMAS ESPECÍFICOS</i> | <i>Proyecto, estudio, plan o programa</i> |
| <i>REALIZACIÓN DE OBRAS</i>   | <i>Obra</i>                               |
| <i>INSTRUMENTALES ESPECÍFICOS</i>   | <i>Indicador según el instrumento</i>     |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2023.

*Para el monitoreo de cada indicador, debe realizarse un cuadro de control que permita identificar: la acción propuesta por la estrategia y/o subestrategias, la línea de acción, su unidad de medida y el plazo de ejecución.*

*Para abonar a la transparencia en la implementación del Programa Parcial, es deseable que el Observatorio Urbano pueda acceder, a través del IMPLAN, al avance de los indicadores a fin de que sirva como instancia de divulgación y seguimiento por parte de la sociedad civil.*

*El seguimiento y evaluación de los indicadores tiene como fin conocer el avance de las estrategias y subestrategias, el análisis transversal sobre la implementación del Programa Parcial, y será el IMPLAN quien tendrá la tarea de identificar los retos y desafíos potenciales que pudieran presentarse durante su ejecución. Lo anterior dada la complejidad de los fenómenos urbanos, sometidos en ocasiones a escenarios no previstos desde el punto de vista económico, político y social.*

*La revisión integral se nutre del seguimiento particular de cada estrategia, subestrategias y los instrumentos que los acompañan. Es deseable que, para mantener la armonía del Programa Parcial en lo general, se adviertan los rezagos en función de los instrumentos y acciones particulares para que sean éstos susceptibles de modificación, y no precisamente en el contenido estratégico del Programa Parcial.*

*Las instancias encargadas para la presentación del análisis integral del Programa Parcial son el IMPLAN y el Observatorio Urbano, El análisis integral de la estrategia deberá incluir:*

- Los niveles de cumplimiento de los indicadores según las metas propuestas*
- Los rezagos en la implementación de instrumentos, las afectaciones interestrategias*
- Las opiniones/sugerencias de los comités de participación ciudadana,*
- Las propuestas de actualización de metas de indicadores o alternativas para el cumplimiento de las estrategias del Programa Parcial.*

Propuesta de esquemas, formatos, tablas

Además de la tabla para dar seguimiento a cada estrategia, Tabla 26; se genera el siguiente esquema de evaluación para cada acción planteada en los instrumentos de planeación:

---

Tabla 27. NOMBRE DEL INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN

---

| Política | Eje | Estrategia | Línea de acción | Descripción de la acción | Plazo | Dependencias que intervienen | Unidad de Medida | Vinculación ODS | Indicador | Línea base | Otros indicadores |
|----------|-----|------------|-----------------|--------------------------|-------|------------------------------|------------------|-----------------|-----------|------------|-------------------|
|----------|-----|------------|-----------------|--------------------------|-------|------------------------------|------------------|-----------------|-----------|------------|-------------------|

Simbología para descriptiva de indicadores

| Completo C:                                   | Parcial P:  | Acciones Indirectas AI:  | P           | E            | C         | %                    |
|---|---|--|-------------|--------------|-----------|----------------------|
| Realizado de acuerdo a como se tenía previsto | Solo se ha implementado una parte de lo que se tenía programado | Acciones de otros proyectos que indirectamente contribuyen a los objetivos | En proyecto | En ejecución | Concluido | Porcentaje de avance |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2023.

En complemento a lo anterior, se dará seguimiento mediante la revisión de las solicitudes a fines a temas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que ingresen en las dependencias municipales, de manera particular en las secretarías de Desarrollo Urbano Sustentable y Obras públicas, así como los apoyos técnicos que genere el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, en conjunto con estas dependencias.

### Plan de Monitoreo Participativo

Del lado social, se propone la participación de un Observatorio Urbano, preferentemente radicado en una institución académica, que monitoree la evolución de los indicadores, los haga públicos a través de medios de difusión electrónicos y fomente la participación de la sociedad civil mediante la socialización de la estrategia de desarrollo urbano.

Definición de la línea base

Para el seguimiento de estrategias, se establecen las líneas base para cada una de las temáticas:

### HABITABILIDAD

| Estrategia  | Línea Base   | Observaciones   |
|---|--|---|
| E.1 Impulso del Suelo Edificable                    | Ubicación de predios baldíos o subutilizados, análisis estadístico de la superficie factible a urbanizarse y urbanizada                            | Los resultados del indicador dependen de las gestiones que se realicen para tener acceso a incentivos |
| E.2 Reactivación de edificaciones subutilizadas     | Identificación de edificaciones que presenten subutilización, cantidad de edificaciones que cuenten con espacios sin utilizarse                    | Los resultados del indicador dependen de las gestiones que se realicen para tener acceso a incentivos |
| E.3 Aplicación de gravámenes por desperdicio urbano | Identificación de predios baldíos y subutilizados; padrón de propietarios, generación de avisos de aplicación de gravámenes por desperdicio urbano | Se requieren generar los procedimientos jurídicos para la implementación de la estrategia             |
| E.4 Implementación de                               | Ubicación de predios baldíos o subutilizados, análisis estadístico de la superficie factible a urbanizarse y                                       | Su implementación está condicionada a cumplir con los requerimientos que establece la Ley             |

|   |   |   |
|---|---|---|
| polígonos de actuación  | urbanizada  | de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa                                   |
| E.5 Impulso para el desarrollo de vivienda vertical asequible | Ubicación de predios baldíos o subutilizados, padrón de inmuebles que cuentan con uso de suelo para poder desarrollar vivienda vertical             | Los resultados del indicador dependen de las gestiones que se realicen para tener acceso a incentivos |
| E.6 Incentivos para la vivienda vertical en renta             | Identificar los proyectos que ofertan vivienda a valores inferiores de 6,080 UMA; esquema de control de incentivos a la vivienda asequible en renta | Dar seguimiento de los incentivos otorgados a los proyectos de vivienda vertical asequible en renta   |

**MOVILIDAD**

| <b>Estrategia</b>  | <b>Línea Base</b>   | <b>Observaciones</b>  |
|--|---|---|
| E.7 Proyectos de estructura vial                           | Identificar las vialidades que requieran la elaboración de un proyecto de geometría vial  | Contar con un seguimiento continuo de las obras viales que se ejecutan en la zona centro  |
| E.8 Implementación de Sistema Integral de Transporte (SIT) | Seguimiento y apoyo técnico para la elaboración del Programa Sectorial de Movilidad y del Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS)               | Esta estrategia requiere de la elaboración de los instrumentos señalados en la línea base   |
| E.9 Programa de seguridad vial de la zona centro           | Generar el seguimiento de los incidentes viales en la zona centro al momento de la implementación del Programa de seguridad vial                                  | Se deberán verificar mensualmente los resultados de la implementación del Programa de seguridad vial  |
| E.10 Implementación de Bahías de Carga y Descarga          | Realizar levantamiento de los comercios que requieren de la construcción de bahías  | Realizar gestiones y acuerdos con los propietarios de los inmuebles en los que se realizan actividades en las que se distribuyen productos  |
| E.11 Corredores Peatonales                                 | Comenzar a realizar los proyectos ejecutivos en las vialidades identificadas como factibles para peatonalizar   | El desarrollo de esta estrategia se apegará a los requerimientos técnicos establecidos en el Programa Sectorial de Movilidad y del Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS)                                |
| E.12 Bicicleta Pública                                     | Definición de vialidades en las que es factible la construcción de ciclovías  | El desarrollo de esta estrategia se apegará a los requerimientos técnicos establecidos en el Programa Sectorial de Movilidad y del Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS)                                |
| E.13 Proyectos puntuales de drenaje pluvial                | Iniciar las gestiones para la elaboración del proyecto ejecutivo de al menos 1 de las 3 ubicaciones en las que se requieren generar proyectos puntuales pluviales | Posterior a la elaboración de los proyectos ejecutivos, se deberá considerar dar seguimiento al desarrollo de las obras, y establecer recursos para el financiamiento del mantenimiento de los proyectos de drenaje pluvial |

## ESPACIO PÚBLICO

| Estrategia   | Línea Base  | Observaciones   |
|--|---|---|
| E.14 Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro           | Gestiones para elaboración de parte del ayuntamiento, definición de equipo colegiado encargado en realizar el reglamento  | Su elaboración e implementación se vinculará con los reglamentos que tengan relación con la imagen urbana   |
| E.15 Espacios Públicos Integrales                              | Iniciar las gestiones para la elaboración del proyecto ejecutivo de al menos 1 de las 5 ubicaciones seleccionadas   | Posterior a la elaboración de los proyectos ejecutivos, se deberá considerar dar seguimiento al desarrollo de las obras, y establecer recursos para el financiamiento del mantenimiento de los espacios públicos integrales   |
| E.16 Plan de manejo del comercio en vía pública                | Padrón de comercio informal en la vía pública, inicio de platicas comerciantes formales, informales y autoridades municipales, para la definición de acuerdos y definición de estrategias para la definición de lo que será el Plan de Manejo | La elaboración de plan se vinculará con las regulaciones normativas relacionadas con la operación del comercio en vía pública   |
| E.17 Plaza Cultural y Gastronómica                             | Se inician las gestiones con los propietarios de los inmuebles elegidos para llevar a cabo la Plaza Cultural y Gastronómica; se comienza a generar el modelo de inversión mediante el régimen de Asociación Pública Privada (APP)             | Será clave definir las acciones necesarias para estimular la implementación de la APP, reconociendo que se deberá asegurar que los propietarios que no quieran formar parte del proyecto, deberán obtener el pago de su inmueble en base al valor comercial de su propiedad |
| E.18 Programa de Forestación y Reforestación de la zona centro | Identificar los espacios que cuentan con árboles, así como los que son factibles para arborizar   | La estrategia está vinculada con el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán, en específico, las especificaciones que se definan para el arbolado (paleta vegetal)  |
| E.19 Plataforma para el control del Arbolado Urbano            | Gestionar la elaboración del software en el que se construirá y diseñará la plataforma, a la par se comenzará a elaborar el levantamiento de arbolado   | El padrón del arbolado que se genere deber ser administrado por un experto quien será el encargado en medir los beneficios ecológicos generados por el arbolado   |
| E.20 Implementación de sistemas de energía renovable           | Iniciar con las gestiones de los recursos para la implementación de la estrategia; armar el equipo técnico que estará a cargo en llevar a cabo todas las fases del proyecto   | Se requiere de un experto especializado en el manejo de de sistemas fotovoltaicos   |

## PATRIMONIO CULTURAL

| Estrategia   | Línea Base   | Observaciones   |
|--|--|---|
| E.21 Acciones normativas para el rescate de inmuebles declarados como patrimonio cultural, histórico y artístico | Formar el equipo colegiado de técnicos en materia jurídica y expertos en inmuebles matrimoniales, quienes estarán encargados en la implementación de la estrategia | Durante los procesos para llevar a cabo a estrategia se podrá contar con la participación de expertos del INAH, así como de cualquier otra dependencia del ámbito federal, estatal o municipal  |
| E.22 Reglamento de Transferencia de Potencialidad  | La Secretaría del ayuntamiento le solicitará a la Dirección de Normatividad y Asesoría la elaboración del Reglamento de Transferencia de Potencialidad             | Se debe considerar contar con la participación de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, el IMPLAN y la Tesorería Municipal  |
| E.23 Programa de Rescate de Inmuebles Patrimoniales  | Gestionar que se comiencen a realizar las acciones necesarias en materia jurídica y administrativa para la implementación de Transferencia de Potencialidad        | La implementación de la estrategia se relaciona con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán; se deberá generar una vinculación mediante la elaboración de un Plan de Manejo de Inmuebles Patrimoniales. Considerar lo que señale el Reglamento de Transferencia de Potencialidad |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2023.

### Definición de los indicadores

Para la medición de los avances establecidos en las estrategias, se proponen los siguientes indicadores:

## HABITABILIDAD

| Estrategia  | Indicador  | Observaciones   |
|---|--|---|
| E.1 Impulso del Suelo Edificable                              | M2 de superficie edificada en predios baldíos o subutilizados / total de M2 de superficie factible a edificar en predios baldíos o subutilizados x 100 | La medición del indicador se generará anualmente y se expresará en porcentaje; se relaciona con la normatividad de usos de suelo establecida en el Programa |
| E.2 Reactivación de edificaciones subutilizadas               | No. de edificaciones reactivadas / total de edificaciones susceptibles a reactivar x 100   | La medición del indicador se generará anualmente y se expresará en porcentaje   |
| E.3 Aplicación de gravámenes por desperdicio urbano           | No. de edificaciones en las que se han aplicado gravámenes / No. total de edificaciones susceptibles a la aplicación de gravámenes x 100               | La medición del indicador se generará anualmente y se expresará en porcentaje;  |
| E.4 Implementación de polígonos de actuación                  | Calculo de CUS con la norma vigente vs. CUS obtenida por la implementación del polígono de actuación   | La medición del indicador tendrá relación con las normas de los usos de suelo del Programa  |
| E.5 Impulso para el desarrollo de vivienda vertical asequible | Total de vivienda vertical nueva con valores inferiores a las 6,080 UMA / Total de vivienda vertical x 100   | La medición del indicador se generará anualmente y expresará el porcentaje de vivienda asequible; se requiere generar estudio de mercado inmobiliario       |

|   |   |  |
|---|---|--|
| E.6 Incentivos para la vivienda vertical en renta | Vivienda en renta ocupadas* / Total de viviendas en renta x 100 | Los incentivos se aplican a las viviendas cuyo valor comercial está por debajo de las 6,080 UMA* |
|---|---|--|

### MOVILIDAD

| Estrategia   | Indicador  | Observaciones   |
|--|--|---|
| E.7 Proyectos de estructura vial                           | No. de cruceos viales intervenidos / No. total de cruceos viales seleccionados para ser intervenidos x 100 | La medición del indicador se generará semestralmente y se expresará en porcentaje   |
| E.8 Implementación de Sistema Integral de Transporte (SIT) | N/A  | Se requiere de la elaboración de dos Programas para definir como se gestionará el transporte público en la zona centro y a partir de ello generar el índice para evaluar su funcionamiento  |
| E.9 Programa de seguridad vial de la zona centro           | No. de incidentes viales al mes / Total de incidentes viales al año x 100                                  | La implementación de la estrategia se evaluará anualmente; para conocer como se modifican los incidentes viales, conforme se implemente la estrategia se podrán conocer los datos de cada mes, y de esta manera ir midiendo los avances                               |
| E.10 Implementación de Bahías de Carga y Descarga          | No. de bahías construidas / Total de bahías programadas a construir x 100                                  | La medición del indicador se generará semestralmente y se expresará en porcentaje   |
| E.11 Corredores Peatonales                                 | No. de corredores peatonales construidos / total de corredores peatonales x 100                            | El desarrollo de esta estrategia se apegará a los requerimientos técnicos establecidos en el Programa Sectorial de Movilidad y del Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS)  |
| E.12 Bicicleta Pública                                     | Cicloviás construidas / Total de cicloviás programadas x 100   | La medición del indicador se generará semestralmente y se expresará en porcentaje   |
| E.13 Proyectos puntuales de drenaje pluvial                | Proyectos de drenaje pluvial ejecutados / total de proyectos de drenaje pluvial programados x 100          | La medición del indicador se generará semestralmente y se expresará en porcentaje; cabe señalar que el Programa contempla 3 proyectos, sin embargo se deberán incluir los que sean requeridos, considerando que se plantea generar la densificación de la zona centro |

### ESPACIO PÚBLICO

| Estrategia   | Indicador  | Observaciones   |
|--|--|---|
| E.14 Reglamento de Imagen Urbana para la Zona Centro | N/A  | La implementación de esta estrategia supone una variedad de acciones que por norma deberán llevarse a cabo, en este sentido su evaluación supondrá un incumplimiento de parte de las autoridades y que las condiciones físicas de la zona centro continúen igual o empeoren |
| E.15 Espacios Públicos Integrales                    | Total de espacios públicos intervenidos / total de espacios públicos programados para intervenir x 100 | La medición del indicador se generará semestralmente y se expresará en porcentaje   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| E.16 Plan de manejo del comercio en vía pública                | No. de locales en vía pública regularizados / Total de locales en vía pública programados para regularizar x 100  | Una de las acciones clave para la implementación del plan de manejo del comercio en vía pública, será la regularización de los locales, la cual se deberá evaluar semestralmente   |
| E.17 Plaza Cultural y Gastronómica                             | N/A   | La estrategia representa una de las intervenciones más importantes que se hayan pensado para la zona centro, con su implementación se prevé impulsar la regeneración urbana del sector oriente de la zona centro.  |
| E.18 Programa de Forestación y Reforestación de la zona centro | M2 forestados o reforestados / M2 susceptibles a forestar o reforestar x 100  | La medición del indicador se generará semestralmente y se expresará en porcentaje  |
| E.19 Plataforma para el control del Arbolado Urbano            | Padrón de arbolado levantado / total de padrón de arbolado X 100  | La medición del indicador se generará semestralmente y se expresará en porcentaje;   |
| E.20 Implementación de sistemas de energía renovable           | Facturación de consumo de energía eléctrica del año anterior a la implementación del sistema fotovoltaico - Facturación de consumo de energía eléctrica del año de implementación del sistema fotovoltaico<br><br>Ahorro de facturación anual / índice de CO2 por ahorro de facturación= \$8,000 (por cada \$8,000 pesos ahorrados se deja de emitir 1 tonelada de CO2) | Anualmente se calculará el ahorro que tendrá el municipio en su facturación de consumo de energía eléctrica, producto de la implementación de energías renovables, en particular por el uso los sistemas fotovoltaicos. También será importante a considerar que la utilización de energías renovables, ayuda a reducir la producción de gases de efecto invernadero (bióxido de carbono CO2), lo cual abona al tema de acciones de mitigación para revertir el cambio climático |

### Patrimonio Cultural

| Estrategia   | Indicador   | Observaciones  |
|--|---|--|
| E.21 Acciones normativas para el rescate de inmuebles declarados como patrimonio cultural, histórico y artístico | N/A   | El cumplimiento de esta estrategia requiere realizar lo establecido en la Ley de Cultura de Sinaloa, en particular lo indicado en los Capítulos Noveno, Décimo, Décimo Primero y Décimo Segundo  |
| E.22 Reglamento de Transferencia de Potencialidad  | N/A   | La elaboración del reglamento es clave para la implementación del Programa de Rescate de Inmuebles Patrimoniales.  |
| E.23 Programa de Rescate de Inmuebles Patrimoniales  | Inmuebles patrimoniales intervenidos / total de inmuebles patrimoniales programados para intervenir x 100 | Se debe considerar que la implementación de esta estrategia está vinculada con la aplicación de la normativa "Transferencia de Potencialidad", la cual se estableció en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán |

Fuente: Elaboración propia, IMPLAN 2023.

El seguimiento de los indicadores quedará a cargo del IMPLAN, los resultados se publicarán en el sitio web del instituto y se enviarán las evaluaciones a las dependencias involucradas en la implementación de las estrategias; una vez conformado el observatorio urbano, se propondrá que participe en la fabricación de indicadores y que apoye en las acciones de evaluación del Programa Parcial.

Proyecto Consulta Pública