

# Lineamientos urbanos e instrumentos financieros y de participación ciudadana para la revitalización de la Zona Centro de Culiacán.

Instituto municipal de planeación de Culiacán  
Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa  
Fundación Coppel



**Tecnológico  
de Monterrey**

Centro para el  
Futuro de las Ciudades



## Contenidos

- I. Antecedentes y objetivo del proyecto
- II. Diagnóstico Zona Centro Culiacán
- III. Propuesta de zonificación orientada al desarrollo de vivienda asequible
- IV. Propuesta de instrumentos para la regeneración de la zona centro
  - 1. Instrumentos para la promoción del desarrollo
  - 2. Instrumentos financieros
  - 3. Instrumentos de participación ciudadana
- Reformas al reglamento de construcción
- VI. Conclusiones
- VII. Siguietes pasos



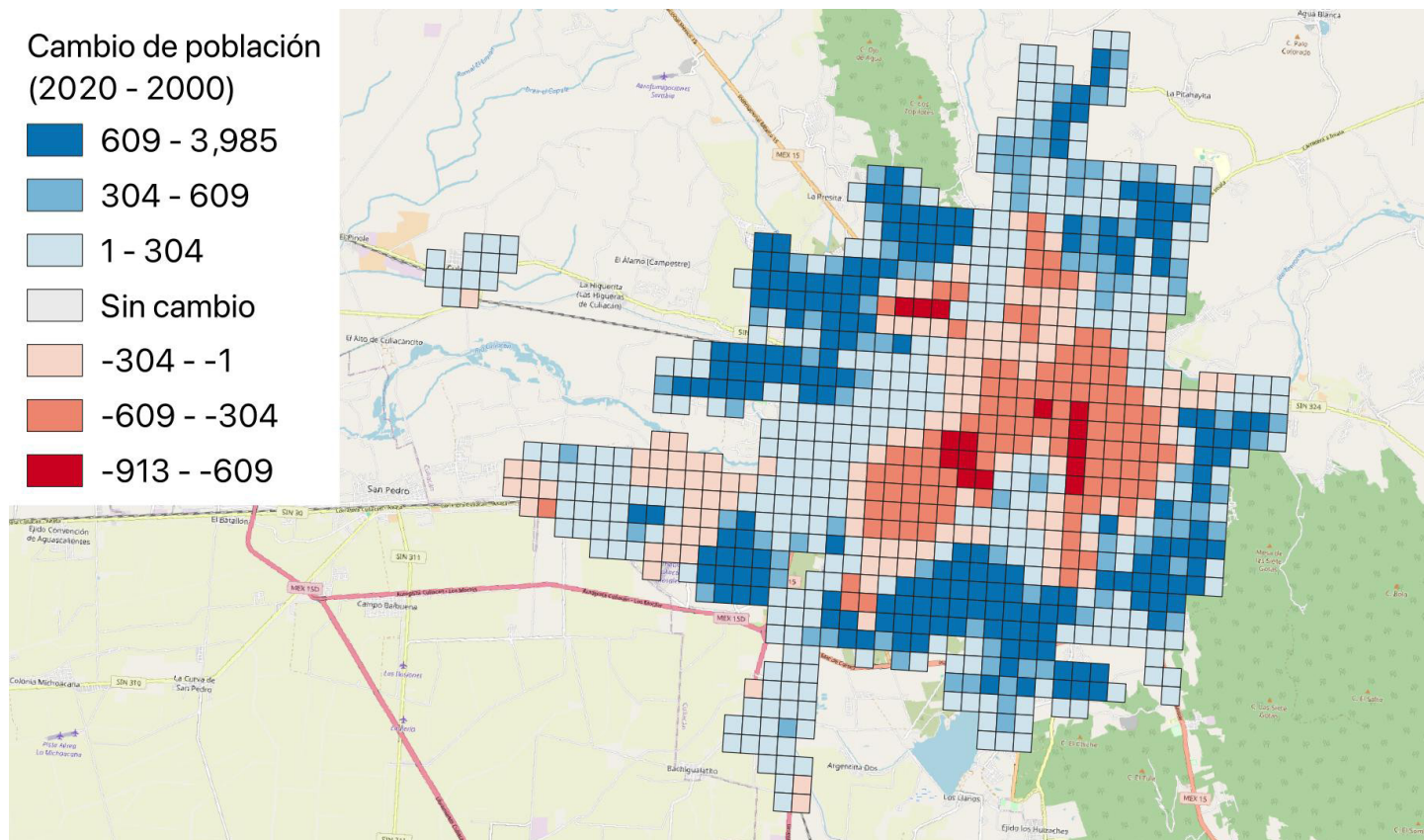


## I. Antecedentes y objetivos del proyecto

Uno de los retos más importantes que afrontan las ciudades mexicanas es la oferta de vivienda adecuada en las zonas centrales. Durante los últimos 20 años, la mayoría de las ciudades mexicanas presentan una tendencia de pérdida de población en las zonas centrales, mientras que la oferta de vivienda se desarrolla principalmente en las zonas periféricas. Como resultado de esta dinámica de crecimiento urbano, se han incrementado los tiempos de traslado y aumentando los costos e ineficiencias para la prestación de servicios en los centros urbanos. En términos sociales, esta condición ha incrementado las desigualdades generado una distribución inequitativa de acceso a oportunidades y activos educativos o de salud, generalmente ubicados en las zonas centrales.

La zona metropolitana de Culiacán también presenta esta dinámica crecimiento expansivo y pérdida de población en sus zonas centrales. De acuerdo con estudios realizados por el Centro para el Futuro de las Ciudades (CFC) del Tecnológico de Monterrey, con datos del INEGI, Culiacán paso de 745,537 a 1,003,530 habitantes en el periodo del 2000 al 2020, lo que representó un incremento del 34% de la población. Durante el mismo periodo, la superficie urbanizada de la ciudad paso de 4,932 a 6,580 hectáreas, es decir una expansión de 33% de la superficie urbana. Por otro lado, el estudio muestra que, para el mismo periodo, el 31% de la superficie que ya se encontraba urbanizada perdió población en distintas proporciones, siendo la Zona Centro la de mayores índices abandono.

### Dinámica de la población y de la expansión de la Zona Metropolitana Culiacán (2000-2020)



Fuente: Elaboración propia Centro para el Futuro de las Ciudades

A partir de la presentación del estudio de la dinámica de crecimiento urbano de Culiacán a organizaciones de la sociedad civil y autoridades del gobierno municipal, se emprendieron una serie de acciones y programas con el objetivo de revertir la tendencia de expansión periférica, así como el abandono de las zonas centrales de la ciudad.

Como parte de las primeras acciones emprendidas, el Instituto Municipal de Planeación de Culiacán «IMPLAN», el Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa «CODESIN» y «FUNDACIÓN COPPEL», celebraron un convenio de colaboración para impulsar acciones de transformación y revitalización de la Zona Centro de la ciudad.

De manera simultánea, gobierno municipal a través del el Instituto Municipal de Planeación, inició los trabajos y gestiones para la actualización del Programa Parcial Culiacán Zona Centro. El programa propuesto establece como su principal objetivo:

*“Recuperar una nueva forma de expresión de la centralidad para la ciudad más importante del Estado, consolidar el uso habitacional de la zona, promover inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven al fortalecimiento de la zona, promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral.”<sup>1</sup>*

Para alcanzar los objetivos planteados, el Programa señala como principales retos para la Zona Centro de Culiacán:

- La pérdida de población
- La preservación del patrimonio arquitectónico
- La renovación de la infraestructura pública
- La movilidad
- El financiamiento de proyectos de infraestructura
- La participación ciudadana

#### Colaboración Centro para el Futuro de las Ciudades

Con el objetivo de fortalecer los esfuerzos realizados y desarrollar soluciones aplicables para atender los retos señalados en el Programa para la Zona Centro; autoridades municipales y organizaciones civiles, solicitaron el apoyo del Tecnológico de Monterrey a través del Centro para el Futuro de las Ciudades.

Como parte de los alcances de colaboración interinstitucional se solicitó al CFC el desarrollo de **los instrumentos y mecanismos urbanísticos para la Zona Centro de Culiacán** orientados a:

1. Revertir la pérdida de población
2. Generar los recursos financieros necesarios para la renovación de la infraestructura pública
3. Incrementar la participación ciudadana sostenida.

Objetivos específicos de la colaboración:

1. Identificar las condiciones normativas y demográficas que han incidido en la pérdida de población de la zona centro de Culiacán y proponer políticas, lineamientos y normatividad que incentiven el repoblamiento de la zona centro de Culiacán con énfasis en la generación de vivienda asequible y adecuada.
2. Desarrollar los mecanismos e instrumentos para la generación de recursos públicos a partir del otorgamiento de beneficios urbanos optativos.
3. Desarrollar un organismo de participación ciudadana que garantice la continuidad del proyecto en el largo plazo.

Los instrumentos y mecanismos propuestos por el CFC, deberán ser validados por autoridades y promotores de la regeneración de la Zona Centro para posteriormente gestionar su incorporación en el marco legal aplicable, así como generación de capacidades operativas para su operación y seguimiento.

<sup>1</sup> Proyecto en Consulta Pública Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Centro Culiacán

## II. Diagnóstico

Como primeras acciones, el Centro para el Futuro de las Ciudades realizó diversos estudios sociodemográficos de Culiacán, visitas de campo, entrevistas con actores clave y el análisis del marco normativo que regula el desarrollo urbano de municipio, con énfasis en la Zona Centro de la ciudad.

Posteriormente, se revisó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, publicado en consulta pública para su actualización por el ayuntamiento durante el mes de agosto del 2024.

Una vez realizados los estudios mencionados y tras la revisión del Programa, se identificaron las siguientes oportunidades en las estrategias planteadas en el documento:

1. Las estrategias de desarrollo propuestas **van más orientadas hacia la edificabilidad que hacia la habitabilidad** y el desarrollo de vivienda.
2. Los instrumentos propuestos **Implican reformas a reglamentos** municipales para su operación (reglamento de construcción, reglamento de administración pública del municipio de Culiacán).
3. La habilitación de los descuentos planteados implica **reformas en la Ley de Hacienda** para los Municipios.
4. El proyecto no considera ningún **mecanismo promotor para el fomento a la inversión**.
5. El programa no plantea organismos para el **fortalecimiento de la participación ciudadana** que garanticen la continuidad del Programa.
6. Se requiere el **involucramiento de las áreas que estarán a cargo de la administración** de los programas para garantizar su operación:
  - Ayuntamiento
  - Desarrollo Urbano

- Tesorería
- Participación Ciudadana

7. Se deben validar con promotores y propietarios que los lineamientos, e incentivos planteados, sean adecuados y lo suficientemente atractivos para fomentar la inversión en la Zona Centro de Culiacán.

Las propuestas específicas y recomendaciones para el fortalecimiento de las estrategias previstas en el proyecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro fueron ingresadas formalmente por el CFC el 19 de agosto del 2024, durante el periodo de la consulta pública de dicho Programa para su revisión y consideración por las autoridades (Anexo 1).







### III. Zonificación orientada al desarrollo de vivienda asequible

Una vez realizadas las recomendaciones al proyecto en consulta del Programa Parcial de la Zona Centro de Culiacán, el equipo del CFC estableció reuniones de trabajo semanales con el equipo técnico del IMPLAN así como con actores clave, para el análisis, la validación y el desarrollo de los lineamientos urbanos orientados a impulsar la habitabilidad en la Zona Centro.

De manera consensuada con las autoridades y promotores del proyecto se establecieron los siguientes principios rectores para la regeneración urbana de la Zona:

1. Garantizar la preservación del patrimonio histórico de la zona centro de la ciudad, evitando la sobre regulación.
2. Impulsar al desarrollo de vivienda adecuada para atender la demanda de vivienda y revertir la pérdida de población en la zona centro de la ciudad.
3. Generar los recursos financieros necesarios para la renovación de la infraestructura pública en la zona centro de la ciudad.
4. Incremento del valor y plusvalías a las propiedades en inmuebles en la zona centro de Culiacán.
5. Fomentar la participación ciudadana sostenida en la zona centro de la ciudad.

#### Lineamientos Urbanos

La metodología utilizada para la definición de las propuestas de lineamientos e instrumentos de regeneración se estructuro partir del diagnóstico de la regulación vigente y su impacto en el desarrollo urbano en los últimos 20 años, evaluando criterios como la oferta y demanda para usos habitacionales, comerciales y de servicios; valores catastrales, valores comerciales y su evolución para renta y venta; predios en desuso, identificación del patrimonio histórico, e infraestructura. Estos factores se evaluaron

tanto para el polígono Zona Centro como para la ciudad de Culiacán en su conjunto.

Posteriormente se tuvieron reuniones con autoridades municipales incluidas el Instituto municipal de Planeación, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, la Secretaría de Economía y la Secretaría de Ayuntamiento, para el análisis, evaluación y planteamiento de propuestas orientadas a incentivar el desarrollo de nuevos proyectos de inversión en la zona.





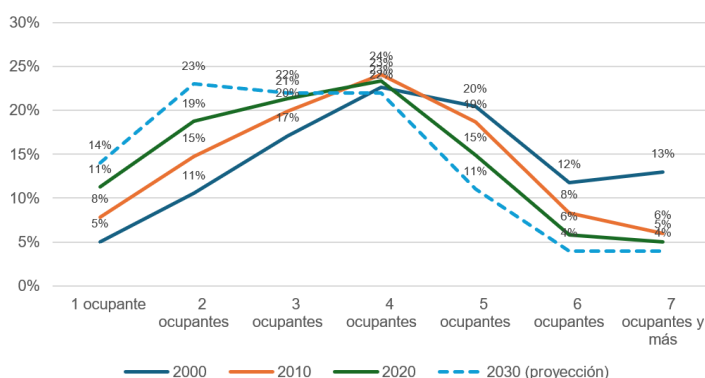
## 1. Densidad habitacional

### 1.1 Diagnóstico

#### Dinámica poblacional

De acuerdo con datos demográficos del INEGI, los hogares en Culiacán han mostrado una clara disminución en su tamaño entre 2000 y 2020. Mientras que en el año 2000 los hogares con 1-2 integrantes representaban el 16% del total, para el año 2010 se registró un aumento del 23% y para el 2020 del 30%. Las proyecciones indican que este porcentaje llegará al 37% para el 2030. La reducción tendencial en la estructura y tamaño de los hogares implica una necesidad de ofertar nuevas tipologías destinadas a hogares más pequeños.

#### Ocupantes por vivienda (municipio de Culiacán)



Fuente: Inegi



Las propuestas fueron presentadas a autoridades estatales y federales incluyendo el INAH y la Secretaría de Economía para su retroalimentación. Posteriormente se conto con talleres de calibración con expertos, propietarios y vecinos para la revisión, validación de los lineamientos de zonificación planteadas.

Como resultados de los trabajos y talleres se identificaron los siguientes rubros como prioritarios para su diagnóstico y evaluación, con el objetivo de plantear la regulación adecuada para orientada para incentivar el desarrollo sostenible de la Zona Centro de Culiacán:

1. Densidad habitacional
2. Requisitos de estacionamiento
3. Dimensión de lotes
4. Coeficientes de Ocupación de Suelo

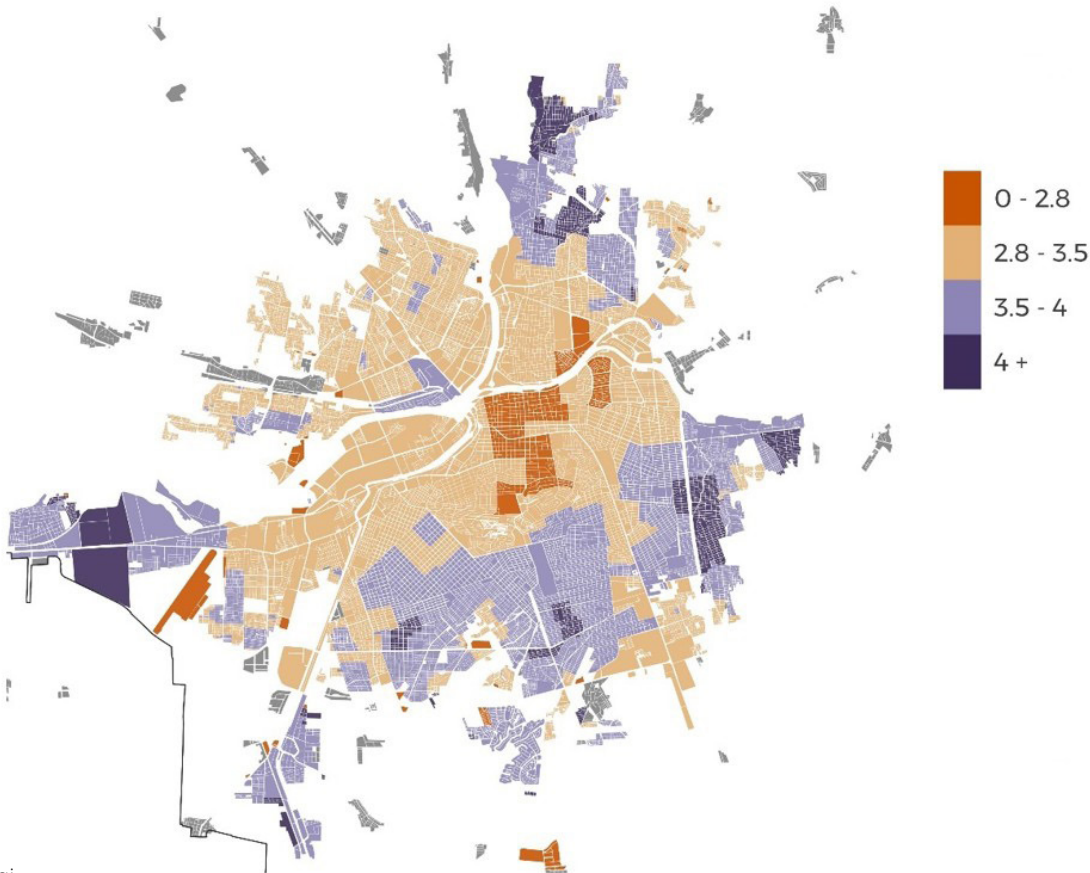
A continuación, se presentan el diagnóstico y los lineamientos urbanos propuestos para cada uno de los rubros mencionados.



El tamaño de las viviendas en Culiacán está determinado según su número de ocupantes, los hogares unipersonales ocupan principalmente viviendas de una recámara, los de dos ocupantes utilizan viviendas de una o dos recámaras, y los hogares de tres a cinco ocupantes habitan viviendas de dos dormitorios o más. Por lo tanto, la futura demanda de hogares de uno y dos habitantes requerirá viviendas de una o dos dormitorios.

Composición de las viviendas por número de ocupantes (2020)	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios y más
1 ocupante	67%	25%	7%	1%
2 ocupantes	40%	48%	10%	2%
3 ocupantes	22%	59%	17%	2%
4 ocupantes	14%	58%	25%	3%
5 ocupantes	9%	54%	31%	6%
6 ocupantes y más	7%	44%	36%	13%

Haciendo el análisis territorial de la distribución población, en el centro de Culiacán se ubican los hogares más pequeños, con un promedio inferior a 3 ocupantes por vivienda. Esto indica que la demanda de viviendas de menor tamaño se concentra principalmente en las zonas centrales de la ciudad.



Fuente: Inegi

En conclusión, la demanda de vivienda potencial en el centro de Culiacán requerirá atender a hogares compuestos principalmente por uno o dos integrantes, esto requerirá la producción de viviendas de 1 o 2 dormitorios principalmente en las zonas centrales.



## Costo de la vivienda

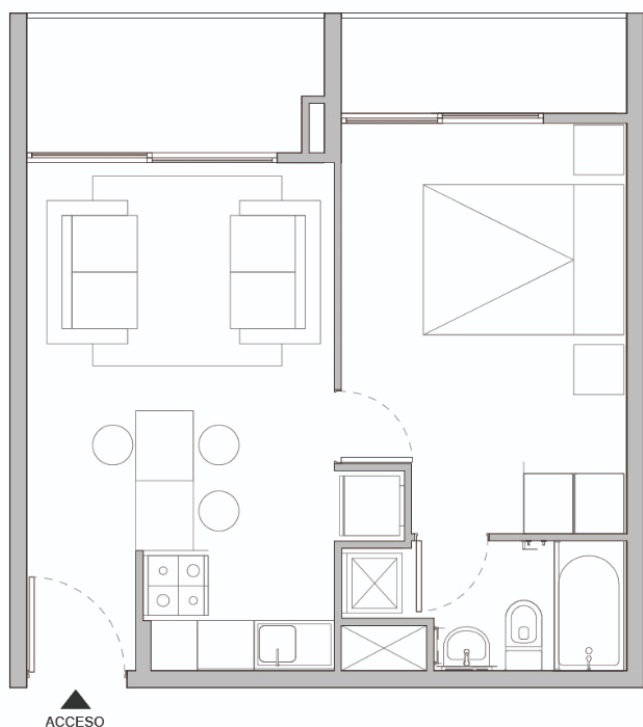
De acuerdo con datos de un estudio inmobiliario realizado en el 2024 por la empresa especializada en bienes raíces Softec (Anexo 2), los precios por metro cuadrado de vivienda en el centro de Culiacán oscilan entre \$11,861 MXN y \$28,650 MXN, con una mediana de \$15,381 MXN. De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro, el 75% de las viviendas tiene un precio por metro cuadrado menor a \$20,028 MXN. Estos datos indican que, para producir vivienda nueva en la Zona Centro a precios inferiores a un millón de pesos, la superficie debe ser menor a 50 metros cuadrados.

## Tipologías posibles de vivienda en venta y renta

Para satisfacer la demanda de vivienda en la Zona Centro, es necesario considerar el desarrollo de viviendas entre 35 y 45 metros cuadrados. Tomando en cuenta los precios por metro cuadrado existentes, estas viviendas podrían ofrecerse a partir de \$550,000 MXN.

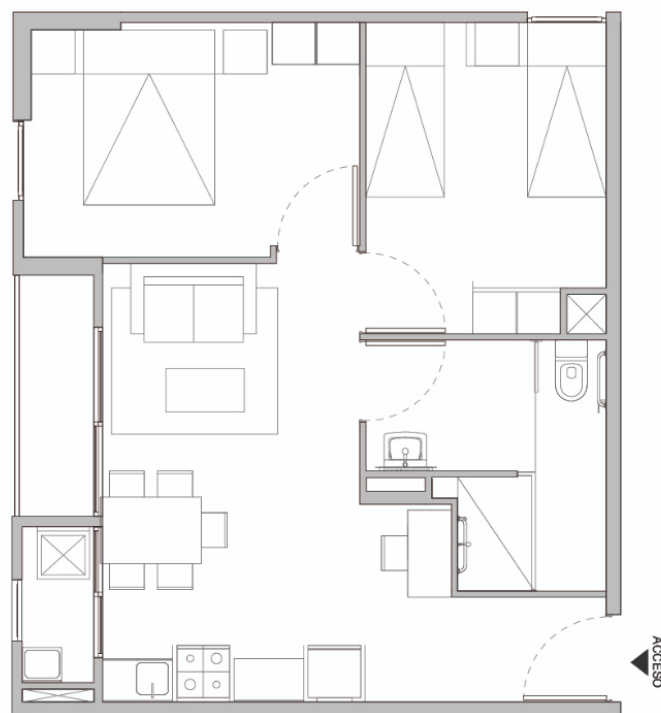
### Tipologías de vivienda con posible valor inferior a 1,000,000, MXN de acuerdo al valor del M2 para la Zona Centro de Culiacán.

Tipología para vivienda en venta o renta de 1 dormitorio  
(35 m2)



Rango de precio: \$550,000 - \$700,000

Tipología para vivienda en venta o renta de 2 dormitorios  
(45 m2)



Rango de precio: \$700,000 - 950,000

## 1.2 Impacto en el desarrollo urbano

### Densidad habitacional restrictiva

El Índice de Vivienda (IVE) propuesto en el Programa Parcial para la Zona Centro, supera en todas sus zonas un valor de 100, lo cual limita el aprovechamiento del Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y dificulta el desarrollo de viviendas en venta o renta del tipo propuesto. Mientras mayor sea el índice IVE, menor será el aprovechamiento de la superficie de construcción permitida destinado a usos habitacionales.

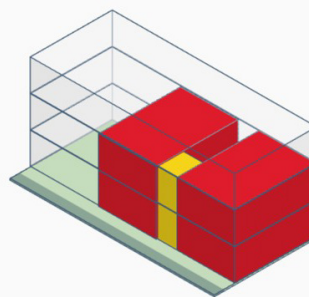
Para lograr vivienda asequible en las dimensiones planteadas, se requiere un índice de vivienda que permita maximizar el aprovechamiento del CUS. Un índice inferior a 100, permitirá incentivar la producción de viviendas de 45 m<sup>2</sup>, con un mayor porcentaje de utilización de la superficie de construcción permitida destinada a usos habitacionales, como se muestra en los siguientes casos hipotéticos:

Considerando que el número de viviendas permitidas se obtiene con la siguiente fórmula: **Superficie del terreno x CUS (expresado en índice) / IVE (Índice de vivienda)**

### 1.3 Propuestas regulatorias

Con el objetivo de incentivar la producción de vivienda para atender las proyecciones de la demanda, de acuerdo con tendencia demográfica en la conformación de hogares, prevista en la Zona Centro de Culiacán, se recomienda aplicar un IVE no menor a 50 en todo el polígono.

Adicionalmente, con el objetivo de incentivar la producción de vivienda sobre usos comerciales, así como la diversidad de productos habitacionales; se propone establecer un mínimo de Coeficiente de Uso de Suelo de destinado a usos habitacionales de por lo menos el 30% del total del área construible permitida para los nuevos desarrollos.



#### IVE de 100 - Caso hipotético 1:

Superficie de terreno: 200 m<sup>2</sup>

CUS: 2.4

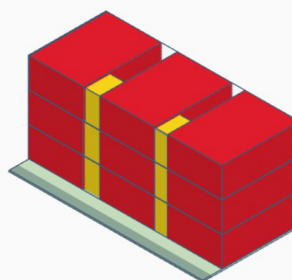
IVE: 100

Superficie de construcción permitida: 480 m<sup>2</sup>

Número de viviendas permitidas:

$$200 \times 2.4 / 100 = 4.8 = 4 \text{ viviendas}$$

Porcentaje de utilización de la superficie de construcción permitida con viviendas de 45 m<sup>2</sup>:  $45 \times 4 / 480 = 38\%$



#### IVE de 50 - Caso hipotético 2:

Superficie de terreno: 200 m<sup>2</sup>

CUS: 2.4

IVE: 50

Superficie de construcción permitida: 480 m<sup>2</sup>

Número de viviendas permitidas:

$$200 \times 2.4 / 50 = 9.6 = 9 \text{ viviendas}$$

Porcentaje de utilización de la superficie de construcción permitida con viviendas de 45 m<sup>2</sup>:  $45 \times 9 / 480 = 84\%$







## 2. Requisitos de estacionamiento

### 2.1 Diagnóstico

#### Regulación vigente

El Reglamento de Construcciones del municipio de Culiacán en su artículo 103, establece la obligatoriedad de incluir espacios de estacionamiento en las nuevas construcciones. Especialistas internacionales en regulación urbana, señalan que la imposición de cajones mínimos de estacionamiento ha generado efectos contraproducentes en el desarrollo de ciudades sustentables, encareciendo el valor de la vivienda y obstaculizando la creación de entornos urbanos compactos, de usos mixtos y favorables para la movilidad activa.

proveer la misma cantidad de cajones que uno en Kansas City, mientras que un restaurante en Guerrero, estado con baja motorización, debe cumplir con los mismos requisitos que Culiacán. De manera similar, los bares en Culiacán están obligados a proporcionar más espacios que en Houston, mientras que las oficinas deben contar con más cajones que sus equivalentes en Kansas City. En el estado de Sinaloa, Ahome, a pesar de tener menos autos que Culiacán, exige requisitos incluso mayores que ciudades estadounidenses.

Ciudad	OXXO (100 m <sup>2</sup> )	Restaurante (100 m <sup>2</sup> )	Bar (100 m <sup>2</sup> )	Oficina (100 m <sup>2</sup> )	% Viviendas con auto
Phoenix, AZ	4	21	21	4	97%
Kansas City, MO	3	11	22	1	97%
Houston, TX	4	9	11	3	95%
Culiacán, SIN	3	7	13	3	65%
Querétaro, QRO	3	13	25	3	63%
San Luis Potosí, SLP	2	5	7	2	62%
Ahome, SIN	2	25	25	5	61%
León, GTO	4	3	3	2	55%
Estado de Guerrero	3	7	13	2	25%

Fuente: Elaboración CFC con normativa aplicable vigente de diversas ciudades

Falta de criterios técnicos en la asignación de requisitos  
En el caso particular de Culiacán, la determinación de requisitos mínimos de estacionamiento carece de fundamentos técnicos, como lo evidencia un análisis comparativo realizado entre ciudades mexicanas y estadounidenses.<sup>1</sup>

Como se observa en la tabla, con una tasa de motorización significativamente menor Culiacán impone requisitos de estacionamiento iguales o incluso más restrictos que ciudades estadounidenses con tasas mucho más altas. Por ejemplo, una tienda de autoservicio en Culiacán debe

Uno los lineamientos específicos que llaman más la atención, es el requisito de estacionamiento para bares, el cual es excepcionalmente alto, y resulta incongruente con las políticas de seguridad vial y salud pública que buscan prevenir la conducción bajo los efectos del alcohol. Al exigir amplias áreas de estacionamiento en estos establecimientos, la regulación inadvertidamente promueve y facilita conductas de alto riesgo para la seguridad vial.

<sup>1</sup> Donald Shoup "The High Cost of Free Parking".



### Porcentaje de viviendas con auto en Culiacán

La relevancia de esta normativa resulta particularmente importante para Culiacán al analizar los datos del Censo 2020. De acuerdo con el censo, el 65% de los hogares en Culiacán posee un automóvil, porcentaje superior a la media estatal de Sinaloa (57%) y significativamente mayor al promedio nacional (47%). Sin embargo, es importante contrastar estos porcentajes en relación con los sectores de menor ingreso del municipio, donde apenas uno de cada dos hogares cuenta con un vehículo propio.

Incluso en los hogares de bajos ingresos que poseen un automóvil, su utilización para la movilidad diaria es significativamente menor. Podemos concluir, que la mera posesión de un vehículo no implica que este sea el medio principal de transporte para actividades cotidianas, particularmente para los traslados laborales. Esto se debe a diversos factores, como los costos asociados al uso regular del automóvil (combustible, mantenimiento y estacionamiento) que pueden resultar prohibitivos para las familias con recursos limitados.

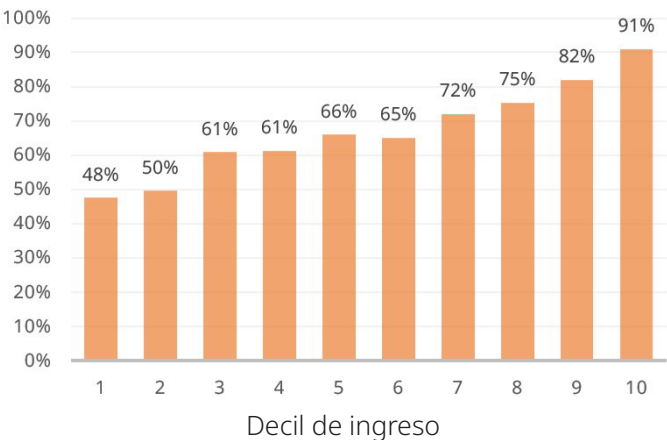
### Superficie destinada al auto

Al analizar la tabla de requisitos de estacionamiento por uso de suelo, se evidencia el impacto desproporcionado que estas regulaciones tienen en el desarrollo urbano de Culiacán.

Los elevados requerimientos de espacio para estacionamiento en proyectos comerciales, oficinas y servicios resultan especialmente problemáticos en el contexto de una ciudad que aspira a ser compacta y de uso mixto. De igual manera, afectan a los propietarios de predios pequeños que limitados espacialmente para cumplir con los requisitos de estacionamiento.

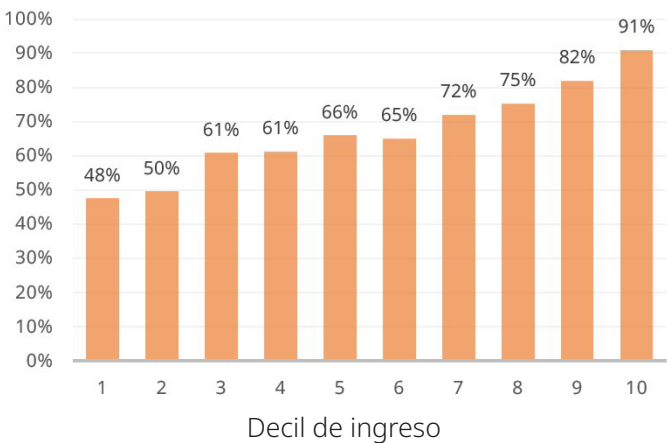
Como se muestra en los siguientes casos, cuando un desarrollador debe destinar una parte sustancial de la superficie construible a estacionamiento, se reduce significativamente la viabilidad financiera y funcional de proyectos que combinan diversos usos en una misma edificación. Por ejemplo, en usos como restaurante o bares, se debe destinar más espacio de estacionamiento que de superficie habitable.

Porcentaje de viviendas con auto (Culiacán)

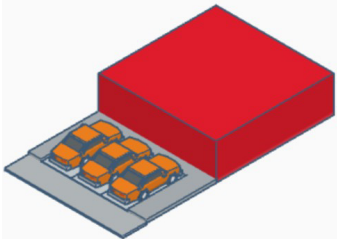


Fuente: Inegi

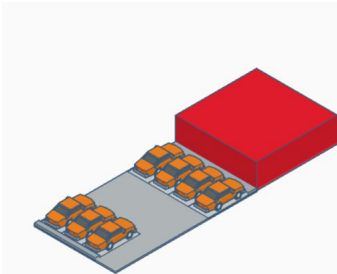
Porcentaje de viaje al trabajo auto (Culiacán)



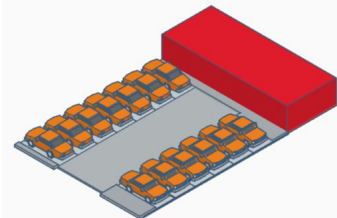
Fuente: Inegi



**Tienda de autoservicio u oficina (100 m2)**  
Requisito de estacionamiento (100 m2): 3  
Superficie habitable: 100 m2  
Superficie de estacionamiento: 60 m2  
**Porcentaje destinado a estacionamiento: 37%**



**Restaurante (100 m2)**  
Requisito de estacionamiento (100 m2): 7  
Superficie habitable: 100 m2  
Superficie de estacionamiento: 175 m2  
**Porcentaje destinado a estacionamiento: 63%**



**Bar (100 m2)**  
Requisito de estacionamiento (100 m2): 13  
Superficie habitable: 100 m2  
Superficie de estacionamiento: 300 m2  
**Porcentaje destinado a estacionamiento: 75%**

2.2 Impacto en el desarrollo urbano

Para determinar el impacto de los requisitos de estacionamiento en el municipio de Culiacán se analizaron diferentes usos, y se modelaron casos hipotéticos en distintos predios identificando las problemáticas y efectos derivadas de los requisitos de estacionamiento.

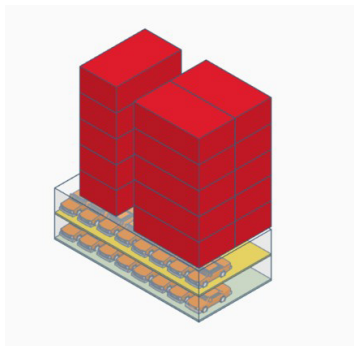
Impacto en la asequibilidad de la vivienda

Los requisitos mínimos de estacionamiento obstaculizan el desarrollo de vivienda pequeña y asequible en zonas bien ubicadas, particularmente en la Zona Centro. Mientras la normativa exige un cajón por vivienda, la mitad de los hogares de menores ingresos no poseen automóvil, forzándolos a pagar por un espacio que no utilizarán. Además, cada cajón requiere 20 metros cuadrados de construcción, lo que compromete significativamente la viabilidad de proyectos de vivienda vertical, especialmente en zonas con suelo de alto valor.

Los requerimientos de estacionamiento generan los siguientes impactos: primero, hacen inviable el desarrollo de usos mixtos debido a la necesidad de cajones para servicios; segundo, limitan el aprovechamiento de los predios para vivienda, ya que cada unidad adicional requiere un cajón más, reduciendo la superficie vendible al tener que destinarla a estacionamiento.

Como se muestra en el siguiente ejemplo, aunque la densificación permitiría distribuir el costo del suelo entre más hogares y así reducir el costo del terreno por vivienda, esto no es posible si los requisitos de estacionamiento impiden aumentar el número de unidades habitacionales y obligan a destinar un porcentaje importante del área de construcción permitida a estacionamiento.

Requisito de estacionamiento (Culiacán)	
1	Vivienda de interés social de 70 m2
1	Condominio vertical con viviendas de 70 m2
2	Vivienda unifamiliar de 200 m2
1 por cada 40 m2	OXO (tienda de autoservicio)
1 por cada 15 m2	Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas
1 por cada 7.5 m2	Requisitos para un restaurante con venta de bebidas alcohólicas
1 por cada 30 m2	Oficina pública



### Proyecto de vivienda asequible en lote de 200 m<sup>2</sup>

Requisito de estacionamiento (100 m<sup>2</sup>): 7

Superficie habitable: 100 m<sup>2</sup>

Superficie de estacionamiento: 175 m<sup>2</sup>

Porcentaje destinado a estacionamiento: 63%

Superficie de terreno: 200 m<sup>2</sup>

Niveles: 6

COS: 80%

CUS: 5.6

IVE: 50

Superficie de construcción permitida: **1,120 m<sup>2</sup>**

Número de viviendas permitidas:

$$200 \times 5.6 / 50 = 22.4 = 22 \text{ viviendas}$$

Proyecto de 15 viviendas de 45 m<sup>2</sup>

**675 m<sup>2</sup>**

Requisito de estacionamiento: 15 cajones de 20 m<sup>2</sup>

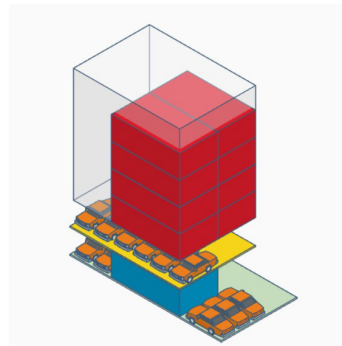
**440 m<sup>2</sup>**

**Total construcción: 1,115 m<sup>2</sup>**

**Porcentaje del CUS destinado a estacionamiento: 39%**

Para cumplir con los requisitos de estacionamiento en lotes pequeños, sería necesario destinar varios niveles para este uso, lo que aumentaría significativamente los costos de construcción debido a las rampas y/o subterráneos necesarios.

Por otro lado, como se muestra en los siguientes ejemplos, los requerimientos de estacionamiento para comercios básicos (un cajón por cada 15-40 metros cuadrados) hacen inviable el desarrollo de usos mixtos.



### Superficie de terreno: 200 m<sup>2</sup>

Niveles: 7

COS: 80%

CUS: 5.6

IVE: 50

Superficie de construcción permitida: 1,120 m<sup>2</sup>

Uso comercial: cafetería (requiere 1 cajón por cada 15 m<sup>2</sup>)

Número de viviendas permitidas:

$$200 \times 5.6 / 50 = 22.4 = 22 \text{ viviendas}$$

Proyecto

8 viviendas de 45 m<sup>2</sup>

**360 m<sup>2</sup>**

1 Cafetería

**45 m<sup>2</sup>**

Requisito de estacionamiento: 8 cajones de vivienda + 3 cajones cafetería de 20 m<sup>2</sup>

**220 m<sup>2</sup>**

**Total construcción: 625 m<sup>2</sup>**

**Porcentaje del CUS destinado a estacionamiento: 35.2%**

## 2.3 Propuestas regulatorias

Para impulsar la transformación de Culiacán hacia una ciudad más sustentable con compacta y equitativa, y considerando que en el municipio de Culiacán el 35% de los hogares no disponen de un automóvil (Censo 2020), es fundamental reformar el artículo 103 del Reglamento de Construcciones, específicamente en lo referente a los requisitos mínimos de estacionamiento.

Se proponen las siguientes alternativas de reforma, en orden de impacto:

- Eliminar por completo los requisitos mínimos de estacionamiento, siguiendo los casos de ciudades como Guadalajara, Ciudad de México y San Pedro Garza García, que ya han implementado esta medida.
- Alternativamente, reducir significativamente los requisitos actuales para alinearlos con las necesidades reales de la población y los objetivos de desarrollo urbano sostenible.
- Exentar de la exigencia a proyectos pequeños en lotes pequeños, especialmente, de escala vecinal.
- Como medida complementaria, introducir mecanismos de flexibilidad mediante:
  - La designación de zonas especiales exentas de requisitos de estacionamiento.

Para el caso particular de la Zona Centro y con el fin de incentivar usos mixtos y la construcción de vivienda asequible se recomienda la incorporación de las siguientes políticas y lineamientos urbanos:

1. Reducir el requisito a 0.5 cajones por vivienda o eliminarlo completamente para usos habitacionales.
2. Implementar límites máximos de cajones de estacionamiento para usos comerciales.
3. Regular el estacionamiento en vías públicas de toda la Zona mediante la implementación de parquímetros.
4. Flexibilizar la normatividad para la construcción de edificios de estacionamiento públicos y permitir el estacionamiento a distancia para usos habitacionales.



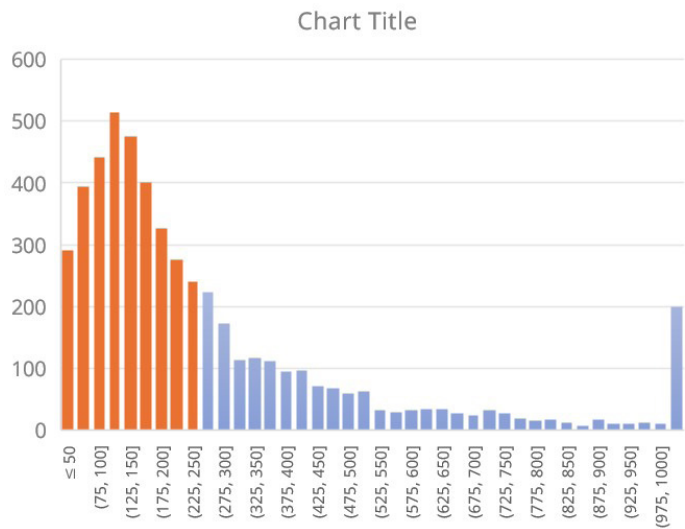




### 3. Requisitos de estacionamiento

#### 3.1 Diagnóstico

La distribución de lotes en el centro de Culiacán muestra que el 24% son menores a 96 metros cuadrados y el 40% tienen entre 97 y 250 metros cuadrados. En estos lotes es complicado aprovechar el CUS de 5.6. Si bien el IVE propuesto de 50 facilitaría la producción de vivienda asequible, los requerimientos urbanos en términos de altura y estacionamiento son un obstáculo significativo, especialmente en lotes pequeños.



Fuente: Elaboración Propia CFC con información del Implan.

Para los proyectos de habitacionales, esta problemática impacta principalmente a los desarrolladores pequeños, que suelen construir vivienda más económica en lotes reducidos, mientras que los grandes desarrolladores se concentran en predios mayores con amenidades y precios más altos. La inviabilidad de desarrollar en lotes pequeños excluye tanto a los desarrolladores pequeños como a la posibilidad de crear vivienda más accesible.

#### 3.2 Impacto en el desarrollo urbano

La mayoría de los predios en la Zona Centro de Culiacán tienen menos de 200 m<sup>2</sup>. Los lotes pequeños no deberían regirse por las mismas normas que los lotes grandes por las siguientes razones:

Primero, la imposibilidad de proveer estacionamientos eficientes, los lotes pequeños son menos eficientes ya que requieren destinar una mayor proporción de su superficie a circulaciones y maniobras vehiculares.

Segundo, las limitaciones para la edificación en altura, los lotes pequeños no resultan viables debido a que su limitada superficie solo permite 2-3 viviendas por nivel, lo que impide distribuir adecuadamente el costo del elevador requerido entre múltiples unidades.

#### 3.3 Propuestas regulatorias

Se propone establecer una normativa diferenciada basada en el tamaño del lote, utilizando dos criterios principales: el ancho del frente del lote para un diseño eficiente de estacionamiento y la superficie mínima necesaria para al menos 4 viviendas por nivel. Esta distinción en la normativa permitiría adaptar los requerimientos según las posibilidades reales de desarrollo de cada tipo de lote.

- Lote tipo A: Superficie menor a 250 metros cuadrados; y frente menor a 12 metros
- Lote tipo B: Superficie igual o mayor a 250 metros cuadrados; O frente igual o mayor a 12 metros.

## 4. Lineamientos urbanos

### 4.1 Diagnóstico

#### Coeficientes de Ocupación de Suelo (COS)

Los edificios verticales de alta densidad ofrecen la oportunidad de incorporar áreas verdes, con el objetivo de reducir los impactos ambientales de las nuevas edificaciones al incrementar la vegetación, aumentar las áreas de absorción, y mitigar las islas de calor.

### 4.2 Propuestas regulatorias

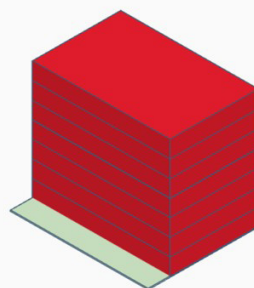
Se sugiere establecer un COS mínimo de 80% para lograr diseños de densificación de mejor calidad y que a su vez reduzcan su impacto ambiental.

No obstante, esta medida debe aplicarse de manera diferenciada: mientras que los lotes mayores a 250 m<sup>2</sup> pueden destinar espacio a áreas ajardinadas, los lotes pequeños de menos de 250 m<sup>2</sup> necesitan maximizar su uso debido a sus limitadas dimensiones.

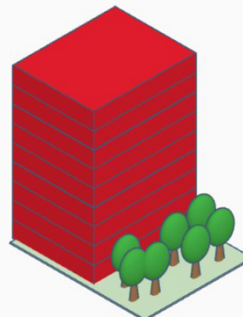
Como se muestra en las gráficas, los lotes mayores a 250 m<sup>2</sup> puede reducir el COS e incrementar su área de construcción en altura. En ciertos corredores se puede compensar el coeficiente con retranqueos que aumenten el ancho de la banqueta.

#### Elevadores

El Reglamento de Construcciones de Culiacán, en su artículo 124, exige la instalación de elevador en edificios que superen los 3 niveles más planta baja. Esta exigencia representa un obstáculo para densificar lotes pequeños, ya que en estos no es posible distribuir el costo del elevador entre múltiples unidades por nivel. Por lo tanto, se sugiere limitar las alturas permitidas en lotes pequeños donde no es viable optimizar el diseño



Predios con superficie  
menor a 250 m<sup>2</sup>  
COS 85%



Predios con superficie  
menor a 250 m<sup>2</sup>  
COS 80%

## Zonificación Propuesta

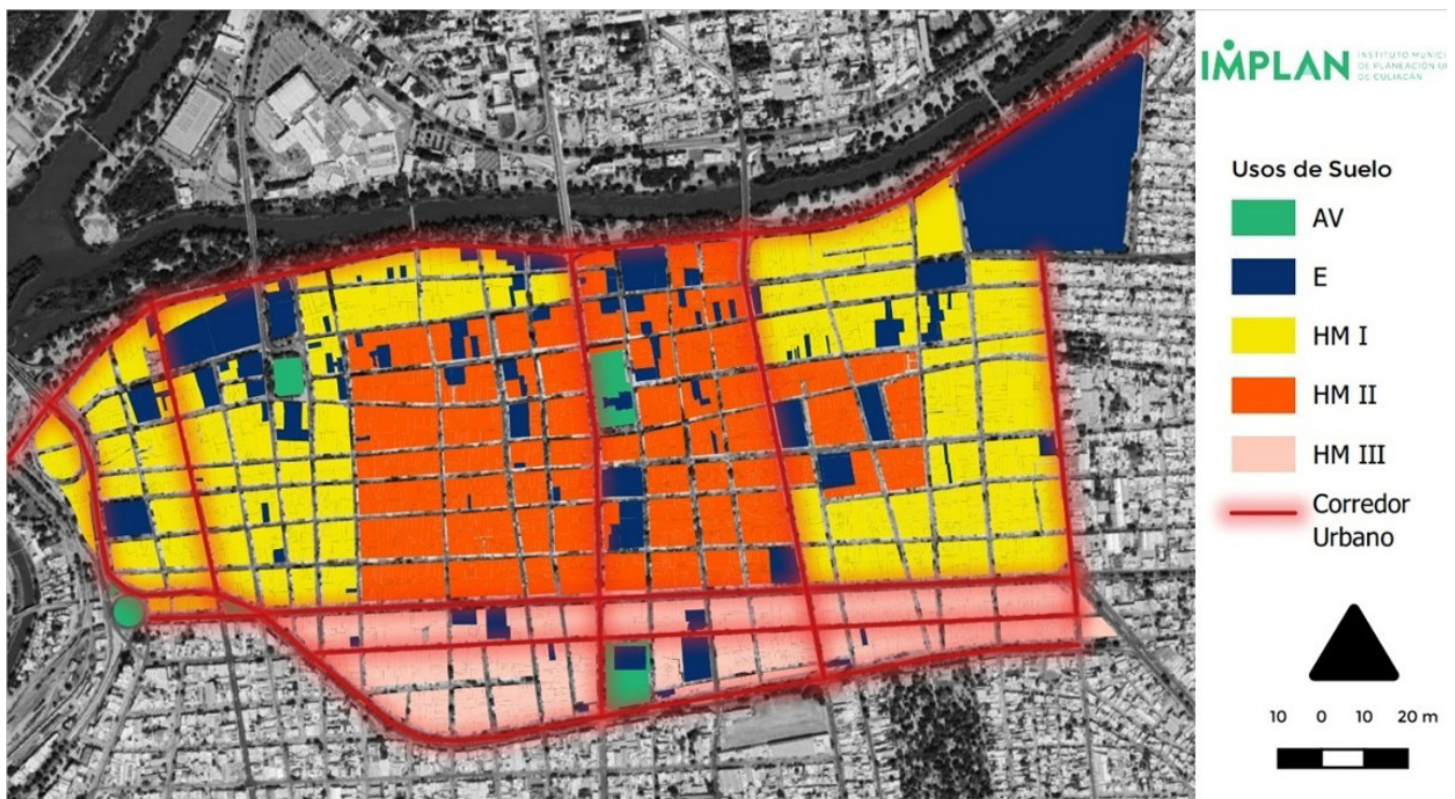
A partir de los estudios realizados propuestos y la retroalimentación obtenida en los talleres participativos, se plantearon nuevos lineamientos de zonificación para el polígono de la Zona Centro de Culiacán orientados a la protección del patrimonio histórico y habilitar el desarrollo de vivienda asequible en el polígono.

La zonificación propuesta, establece lineamientos y usos diferenciados en tres zonas definidas a partir de la vocación de cada una de ellas y sus características demográficas, sociales y económicas. La definición y delimitación de estas zonas consideró también la infraestructura, los equipamientos y la estructura vial existente.

existe una mayor concentración de usos comerciales y de servicios.

Los potenciales y lineamientos específicos para cada uno de los usos y corredores se establecen en la Tabla de **Zonificación para la Zona Centro de Culiacán (Anexo 5)**.

En términos generales para todos los usos se proponen mayores densidades habitacionales, la reducción de cajones de estacionamiento para usos habitacionales y la posibilidad de incrementar potenciales de edificabilidad mediante el instrumento de Zonificación Incremento Optativo, el cual se describe en los instrumentos financieros de este documento.



Plano de Zonificación Zona Centro Culiacán

### Usos de Suelo

AV= Área Verde

E= Equipamientos

HMI= Habitacional Mixto I

HMI= Habitacional Mixto I

HMI= Habitacional Mixto I

Como se muestra en el Plano de Zonificación propuesto, se contemplan los usos de suelo habitacionales en toda la Zona Centro, incluidas las manzanas donde actualmente



## IV. Propuesta de instrumentos para la regeneración de la Zona Centro

Por su carácter estratégico como instrumentos de regeneración urbana, los programas parciales de desarrollo urbano deben incorporar como dentro de sus planteamientos, los instrumentos de fomento, financiamiento y participación ciudadana que garanticen la sostenibilidad, operación y continuidad de los proyectos establecidos en los mismos.

Para el caso particular del Programa Parcial de la Zona Centro, se estudiaron modelos exitosos de regeneración urbana como el Distrito tec en Monterrey y Distrito Centro Valle en San Pedro Garza García, NL. Posteriormente se realizaron una serie de talleres de trabajo, coordinados por el Instituto Municipal de Planeación, con autoridades municipales estatales y federales, universidades, colegios, expertos, vecinos, propietarios y representantes de la sociedad civil.

De manera paralela con el apoyo de consultores externos, se realizaron estudios de mercado del mercado inmobiliario y proyecciones de oferta y demanda para Culiacán y la Zona Centro.

Una vez revisado el marco normativo vigente, estudiado otros ejemplos exitosos de regeneración y trabajado con actores clave en diversos talleres participativos, se identificaron los principales elementos que inhabilitan la generación de vivienda asequible en la Zona Centro de Culiacán.



Talleres de diseño participativo con propietarios, vecinos, expertos y autoridades.

Elementos que  
inhabilitan la  
generación de  
vivienda nueva en  
la Zona Centro

1. **Valor del suelo**
2. Incertidumbre **tenencia del suelo**
3. **Tramites y gestiones ante el INAH**
4. **Tamaño promedio de lotes**
5. Proliferación **de usos comerciales**
6. **Densidad restringida (Viviendas/hectárea)**
7. Requisitos de **estacionamiento**
8. Falta de **incentivos públicos**
9. Ausencia de un **organismo promotor**

Adicional a la regulación urbana planteada en el capítulo anterior para el fomento a la vivienda, se definieron los instrumentos necesarios para garantizar la regeneración de la Zona Centro y que a su vez pudieran fungir como modelo para la regeneración de otras zonas estratégicas de la ciudad. Los instrumentos planteados se estructuraron en tres grupos:

1. Instrumentos para la promoción del desarrollo
2. Instrumentos financieros
3. Instrumentos de participación ciudadana

Para cada uno de estos instrumentos se planteó un modelo de gobernanza, administración y regulación descrito en los siguientes capítulos:

## 1. Instrumentos para la promoción del desarrollo

### 1.1 Organismo Promotor de la Zona Centro

La experiencia de muchos años en nuestro país ha demostrado que, si no se cuenta con una instancia de gestión, cuyo objeto único sea el lograr la gestión y seguimiento de los programas e instrumentos establecidos en el Programa, tendrá resultados muy limitados. Por ello, se propone la creación de un Organismo Operativo Promotor de la Regeneración Urbana de la Zona Centro, fortaleciendo las atribuciones de la actual dirección de la Zona Centro con las siguientes funciones:

- i. Promover la inversión en la Zona Centro de Culiacán con los sectores públicos, privados y otras instituciones.
- ii. Brindar asesoría en términos normativos y administrativos respecto a los instrumentos y programas establecidos en el Programa Parcial.
- iii. Brindar acompañamiento y seguimiento a trámites en las diferentes dependencias municipales.

- iv. Fungir como enlace con entidades federales y estatales para la gestión y seguimiento de los programas y proyectos establecidos en el Programa Parcial.
- v. Brindar atención directa a vecinas y vecinos para el seguimiento de reportes y denuncias en la Zona Centro.
- vi. Dar seguimiento a la atención de reportes ciudadanos con las distintas entidades municipales.
- vii. Comunicación, difusión y promoción de planes, proyectos y programas que impulsen la regeneración de la Zona Centro.

### 1.2 Ventanilla Exprés y Verificador Responsable de Trámite

La implementación de simplificación administrativa en trámites urbanos es uno de los instrumentos más eficientes para incentivar la reactivación de nuevos proyectos inmobiliarios en la zona de interés, esta ventanilla debe estar supeditada a un **Verificador Responsable del Trámite**, quien es un profesional, arquitecto o ingeniero civil, con cédula vigente, dado de alta en un colegio oficial de profesionales en el estado y que está capacitado por las autoridades correspondientes en la integración del expediente.

De acuerdo con inversionistas y desaholladores inmobiliarios, el tiempo de resolución de trámites urbanos es uno de los más grandes incentivos para participar en nuevos proyectos. En el caso del municipio de Culiacán, el tiempo promedio que pasa desde la concepción de un proyecto inmobiliario hasta la ejecución de la obra afecta directamente en la rentabilidad de los proyectos. Las instituciones bancarias que ofrecen financiamiento para proyectos inmobiliarios ven favorablemente que el tiempo de los trámites y permisos sea más ágil, ya que ofrecen mayor certidumbre y reduce los tiempos y costos financieros. El habilitar con una Ventanilla Exprés disminuye el porcentaje de créditos inmobiliarios rechazados por los largos plazos de autorización de proyectos y crea una dinámica inmobiliaria sana en la ciudad.

Como caso de éxito la implementación de la Ventanilla Exprés en el municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, aunado a otras mejoras; como la reforma al reglamento de zonificación, la creación de programas parciales y una mejoría en los procesos internos de la Secretaría de Desarrollo Urbano, generó un incremento en la solicitud de trámites urbanos en un 35% de lo que tradicionalmente se ingresaba y por ende un aumento en la recaudación fuera del orden de \$137 millones de pesos







en un lapso de 3 años.

El tiempo máximo de resolución recomendado para dicha ventanilla es de 45 días naturales, partiendo del ingreso del expediente completo hasta la autorización del proyecto. La intención siempre será reducir los tiempos y reducir los requisitos innecesarios, esto dependerá de la capacidad interna de la dependencia responsable de los trámites urbanos. Se deberá de tener especial cuidado con los días “no hábiles” del municipio para evitar problemas en la resolución de los tramites dentro del tiempo máximo acordado.

Debido a que la responsabilidad de integrar correctamente el expediente recae en la figura del VRT, estos llevan sanciones estrictas cuando se descubra engaño, falseo de información u omisión en el llenado de los formatos y entrega de requisitos, siendo la sanción menor una amonestación (máximo 2) y la sanción mayor dar de baja al VRT indefinidamente.

Para esta implementación de estos incentivos para la agilización de trámites municipales se plantean las siguientes acciones:

- i. Reformas al Reglamento de Construcciones del municipio de Culiacán, para la creación de la Ventanilla Exprés y la creación de la figura de Verificador Responsable del Trámite. (Anexo 3).
- ii. Implementación de mejoras internas en implementación de líneas de producción de tramites urbanos, reorganización del capital humano, creación de nuevos formatos y simplificación administrativa al interior de la Dependencia responsable de la resolución de tramites urbanos.
- iii. Capacitación a los profesionales interesados en certificarse como Verificadores Responsables del Trámite (VRT) y creación de canales de comunicación directa con personal de la dependencia responsable de los tramites urbanos.

Consideraciones:

- i. La figura de VRT tendrá diferentes funciones que un director Responsable de Obra (DRO). El VRT certifica e integra correctamente el expediente que se ingrese a la dependencia, no es responsable de cálculos, formulas, estudios

técnicos, entre otros mientras que el DRO es el responsable de la parte técnica.

- ii. La ventanilla exprés no es “permiso a la palabra”, se cumple con todos los requisitos solicitados, pero estos son llenados en formatos simplificados y existe una comunicación directa con la dirección de Desarrollo urbano y Ecología del Municipio.
- iii. La ventanilla exprés puede ser implementada en toda la extensión del municipio, sin embargo, se deberá de considerar la capacidad actual de la dirección de desarrollo urbano y ecología y dependencias que requieran vistos buenos o tramites adicionales. Por lo que se deberá de realizar un diagnóstico de oficinas, capital humano, herramientas de software y hardware, revisión de leyes y reglamentos, capacitación al personal técnico, entre otros.
- iv. Se recomienda establecer internamente un responsable del seguimiento de la Ventanilla Express y llevar el control de los VRT registrados.
- v. Se deberán de hacer un diagnóstico sobre el costo de los derechos municipales para actualizar y en su caso agregar nuevos conceptos para la implementación de la Ventanilla Express.

La implementación y eficiencia administrativa a través de la creación de una Ventanilla Exprés incrementara la confianza e interés de vecinos, propietarios e inversionistas para detonar nuevos proyectos en la Zona Centro, de acuerdo con los lineamientos y visión establecido en el Programa Parcial. Así mismo, esta iniciativa es una práctica encaminada a la simplificación administrativa y mejora regulatoria.





RASPADOS  
CHOKO

Vanilla	Manzana	Café
Guava	Pine	Cajeta
Guayaba	Guayaba	Durazno
Mango	Rosa	Leche Quemada
		Coco
		Diablos
		Tostitos
		Cevichurros
		Esquites

ABIERTO

665  
NTB

ADT



1.3 Descuentos en tramites

Con relación a los incentivos y descuentos planteados en el proyecto del Programa Parcial para la Zona Centro de Culiacán para fomentar la inversión, se realizó un análisis de impacto para distintos casos hipotéticos para los predios de 200 y 1,000 metros.

A continuación, se analiza el esquema de incentivos fiscales propuesto para estas iniciativas, considerando el marco normativo de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa.

Es importante destacar que, a diferencia de otras entidades federativas, Sinaloa centraliza la regulación hacendaria a nivel estatal, lo que limita la autonomía municipal para ajustar sus esquemas tributarios. Dentro de este contexto, el Programa Parcial contempla seis incentivos fiscales específicos:

Concepto	Cobro
Impuesto predial	Cuota anual= (Base Gravable - Límite Inferior) × Tarifa + Cuota Fija  *Predios sin construcción
Impuesto sobre adquisición de inmuebles	2% del valor de operación
Derechos por supervisión de construcción de vivienda vertical	No existe en la Ley
Derechos por asignación de número oficial	0.25 veces el valor de la UMA diaria (\$27.14 por vivienda)
Derechos por expedición de licencia de construcción	Para construcción con valor de más de 9,501 UMA diarias (\$1,031,523.57) se cobra el 1% del valor de la construcción
Prórroga de la licencia de construcción	15% del costo de la licencia original

Fuente: Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa

Para evaluar si los trámites mencionados constituyen un incentivo fiscal efectivo para la construcción de vivienda, se analizaron dos casos hipotéticos: un proyecto en un terreno de 200 m² y otro en uno de 1,000 m². Los

resultados muestran que los trámites representan entre 1.7% y 1.9% del costo total del proyecto. Con los incentivos fiscales propuestos, esta carga puede reducirse a un rango de 0.8% a 0.9% del costo total.

Predio 200 m2

En el caso del terreno de 200 m², los incentivos fiscales generan un ahorro total de \$91,006. Esto se traduce en una reducción de \$14,220 en costos de trámites por cada vivienda construida.

Superficie de predio	200 m2
Costo m2 de predio	\$ 15,000.00
Precio predio	\$ 3,000,000.00
CUS	3.2
Superficie de construcción	640
Costo de construcción (m2)	\$ 9,000.00
Costo total de construcción	\$ 5,760,000.00
Número de viviendas (80 m2)	6

Concepto	Cobro	Descuento planteado en el PP
Impuesto predial del terreno (dos años)	\$ 48,794.00	\$ 43,914.60
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (predio)	\$ 60,000.00	\$ 24,000.00
Derechos por asignación de número oficial	\$ 173.71	\$ 52.11
Derechos por expedición de licencia de construcción	\$ 57,600.00	\$ 23,040.00
Prórroga de la licencia de construcción	\$ 8,640.00	
Total	\$ 166,567.71	\$ 91,006.71
Incentivo total		\$14,220

En el caso del terreno de 1,000 m², los incentivos fiscales generan un ahorro total de \$706,026. Esto se traduce en una reducción de \$10,086 en costos de trámites por cada vivienda construida.

<b>Superficie de predio</b>	<b>1,000 m2</b>
<b>Costo m2 de predio</b>	\$ 20,000.00
<b>Precio predio</b>	\$ 20,000,000.00
<b>CUS</b>	5.6
<b>Superficie de construcción</b>	5600
<b>Costo de construcción (m2)</b>	\$ 10,000.00
<b>Costo total de construcción</b>	\$ 56,000,000.00
<b>Número de viviendas (70 m2)</b>	70

En el caso del terreno de 1,000 m<sup>2</sup>, los incentivos fiscales generan un ahorro total de \$706,026. Esto se traduce en una reducción de \$10,086 en costos de trámites por cada vivienda construida.

**Ahorro de trámite por vivienda = \$10,086**

Si bien los proyectos de mayor escala generan un ahorro absoluto más significativo en costos de trámites, el beneficio porcentual respecto al costo total del proyecto se mantiene relativamente constante.

### Simulación modelos de vivienda

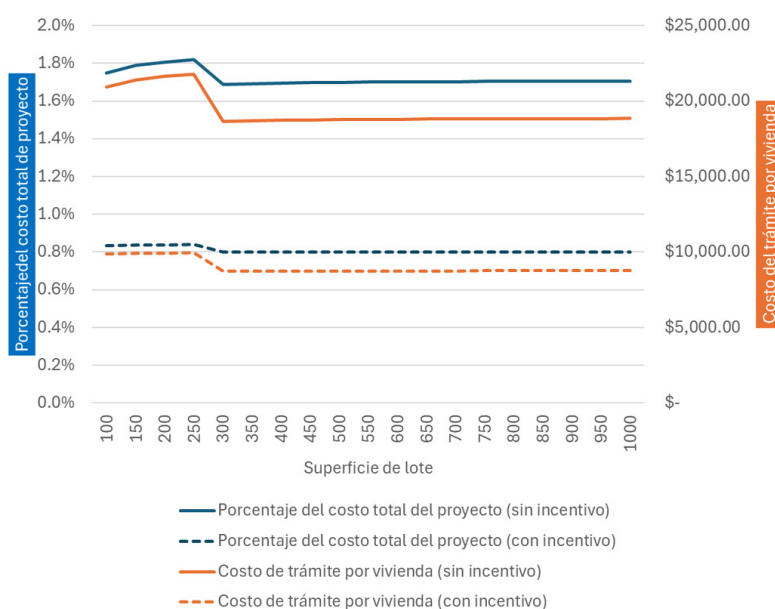
En un análisis con diferentes tamaños de lote, considerando la tabla de compatibilidad propuesta, los costos fijos de los trámites se mantienen constantes, con un pequeño incremento en lotes pequeños, independientemente de la escala del proyecto. Sin embargo, el incremento en costos asociados al predial, derivado de mayores superficies de terreno y construcción, puede distribuirse entre un mayor número de viviendas, resultando en un costo por unidad menor. Cabe destacar que en Sinaloa los costos de trámites son fijos por proyecto, independientemente de su tamaño.

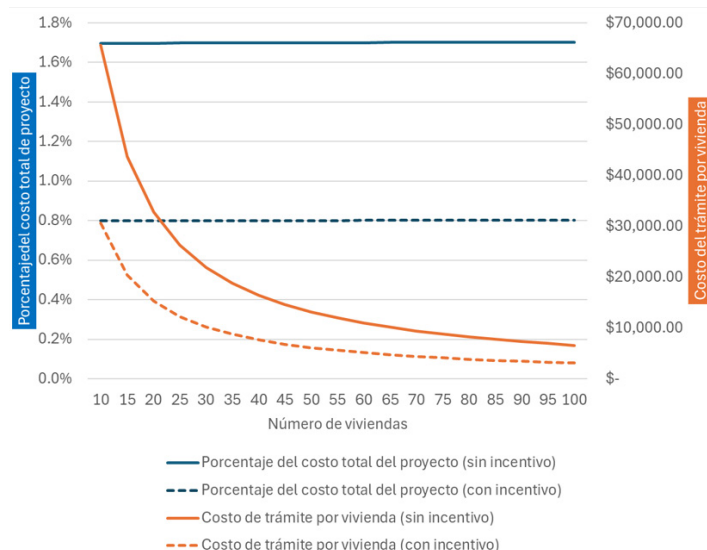
Al analizar proyectos con igual superficie construida pero diferente número de viviendas, se observa una relación inversa: mientras menor es el número de unidades (es decir, viviendas más grandes y costosas), mayor es el beneficio del incentivo fiscal por vivienda. Esto resulta en que el esquema favorece más a las viviendas de alto valor que a las viviendas pequeñas y asequibles.

Concepto	Cobro	Descuento planteado en el PP
Impuesto predial del terreno (dos años)	\$ 357,174.00	\$ 321,456.60
Impuesto sobre adquisición de inmuebles (predio)	\$ 400,000.00	\$ 160,000.00
Derechos por asignación de número oficial	\$ 1,899.98	\$ 569.99
Derechos por expedición de licencia de construcción	\$ 560,000.00	\$ 224,000.00
Prórroga de la licencia de construcción	\$ 84,000.00	
<b>Total</b>	<b>\$1,319,073.98</b>	<b>\$ 706,026.59</b>

Incentivo total **\$706,027**

	Cobro	Descuento planteado en el PP
Porcentaje del costo de trámites del total del proyecto	1.7%	0.8%
Costo del trámite por vivienda	\$ 18,843.91	\$ 8,757.82





De acuerdo con las proyecciones de Culiacán para 2024, la recaudación por licencias de construcción alcanzaría \$52,354,000. Un solo proyecto en un terreno de 1,000 m<sup>2</sup> puede representar el 1% de esta recaudación anual, lo que sugiere que los incentivos fiscales propuestos podrían impactar significativamente los ingresos municipales.

Además, como se ha demostrado, estos incentivos benefician desproporcionadamente a proyectos de pocas viviendas de gran tamaño, en detrimento de desarrollos con múltiples unidades pequeñas y asequibles, lo que les confiere un carácter regresivo.

Por lo tanto, se recomienda:

- Evitar la implementación de estos incentivos fiscales
- Explorar alternativas como la agilización de trámites para licencias de construcción y certificados de factibilidad de servicios básicos (agua, luz, drenaje)

## 2. Instrumentos Financieros

Con el objetivo de garantizar los recursos financieros necesarios para la ejecución de obras, programas y proyectos establecidos en los programas de desarrollo urbano, se plantea que el municipio, los ciudadanos y las asociaciones civiles, ya sea de forma conjunta o separada, puedan hacer uso de los siguientes instrumentos de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables:

### I. Zonificación Incremento Optativa

La Zonificación Incremento Optativa es un instrumento regulatorio que permite hacer partícipes a los beneficiados por modificaciones en potencial urbano, en el financiamiento

de la infraestructura requerida para la sustentabilidad de dicho potencial. El instrumento se basa en un modelo de desarrollo urbano transparente con participación pública, privada y ciudadana. El fundamento de este instrumento se encuentra en el marco legal federal, en la Ley General de Asentamientos Humanos. Ésta establece en su art. 88 lo siguiente:

“En términos de las leyes locales y federales aplicables, y sin perjuicio de lo previsto por la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponderá a las autoridades de los distintos órdenes de gobierno la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan que los costos de la ejecución o introducción de infraestructura primaria, servicios básicos, otras obras y acciones de interés público urbano se carguen de manera preferente a los que se benefician directamente de los mismos.” (Ley General de Asentamientos Humanos, 2016).

Como se señala en la propuesta de zonificación para la Zona Centro de Culiacán, los predios mayores a 250 m<sup>2</sup> podrán incrementar sus Coeficientes de Uso de Suelo (CUS) y alturas máximas a través de la figura de Zonificación Incremento Optativo. Tanto los lineamientos base como los Incrementos Optativos máximos a los que podrán acceder los predios se establecen en el plano de **Zonificación de la Zona Centro** y se definen en la **Tabla de Zonificación para la Zona Centro de Culiacán** (Anexo 5).

Para el cálculo del número máximo de viviendas permitidas a partir del IVE establecido en la Tabla de Zonificación se utilizará la siguiente fórmula:

**Viviendas permitidas = Superficie del terreno x CUS / IVE**

#### Ejemplo calculo Viviendas:

Corredor: Blvd. Gabriel Leyva Solano  
Superficie del predio: 250 m<sup>2</sup>  
Niveles: 5  
Altura: 20  
COS: 0.8  
CUS: 3.2  
IVE: 50

**Viviendas permitidas = 250 x 3.2 / 50 = 16 viviendas**

Los predios de más de 250 m<sup>2</sup> podrán acceder a los beneficios de la Zonificación Incremento, pudiendo aumentar su potencial edificabilidad conforme los máximos establecidos para cada uso en la Tabla de Zonificación.

Para el cálculo del CUS incremento se utilizará la siguiente fórmula:

**CUS Incremento = COS x Superficie del Predio x Cus adicional optativo**

#### Ejemplo calculo CUS incremento

Vialidad: Blvd. Gabriel Leyva Solano

Superficie del predio = 250 m<sup>2</sup>

COS = 0.80

CUS base = 3.2

CUS máximo = 9

CUS Adicional Optativo = 5.8

**CUS Incremento:** 0.80 (COS) x 250 m<sup>2</sup> (Superficie del Predio) x 6 (Cus Adicional Optativo) = **1,160.00 m<sup>2</sup>**

El aprovechamiento de la zonificación incremento, estará condicionado al pago de derechos de desarrollo para la mitigación de impactos.

La Aportación para la Mitigación de Impactos (AMI) por el incremento en potencial, será la resultante de multiplicar el CUS Incremento por el valor catastral por metro cuadrado del predio y un descuento del 10% como se expresa en la siguiente fórmula:

**Aportación para la Mitigación de Impactos (AMI) = CUS Incremento (m<sup>2</sup>) x valor catastral por m<sup>2</sup> del predio (pesos) x 10 % (expresado en decimales)**

#### Ejemplo calculo Aportación para la Mitigación de Impactos

Vialidad: Blvd. Gabriel Leyva Solano

Superficie del predio = 250 m<sup>2</sup>

CUS Incremento: 1,160 m<sup>2</sup>

Valor catastral unitario del terreno por m<sup>2</sup>: \$ 6,500

**Aportación para la Mitigación de Impactos:** 1,160 m<sup>2</sup> (Cus Incremento) x \$ 6,4500 (valor catastral por m<sup>2</sup> del predio) x 0.10 = **\$ 3,770,000.00 MXN**

Corresponderá a la secretaria de Desarrollo Urbano Sustentable, o su homóloga, quien certifique el beneficio normativo del potencial de desarrollo, el CUS incremento y las nuevas viviendas resultantes a partir del aumento en CUS. Contando con el certificado, se podrá hacer el pago de los derechos de desarrollo y acceder a los nuevos lineamientos zonificación que derive de la aplicación de esta Norma.

Los recursos obtenidos por el Incremento de Derecho de Desarrollo deberán ser administrados por el Fideicomiso

Público para la Zona Centro de Culiacán, y destinados al financiamiento de las obras, programas o proyectos establecidos en el Programa Parcial para la Zona Centro.

## II. Fideicomiso Público Zona Centro Culiacán

Para la administración de los recursos generados por las aportaciones de concepto de Zonificación Incremento Optativo, así como de otros recursos públicos y privados destinados a la regeneración de la Zona Centro, se propone la creación del Fideicomiso Público Culiacán Zona Centro. Los recursos destinados al fideicomiso serán utilizados como mecanismo de financiamiento para el desarrollo de obras, proyectos o inversiones de acuerdo con los objetivos establecidos en el Programa Parcial de la Zona Centro. La Secretaría de Desarrollo Urbano y la Tesorería podrán ser fideicomitente de dichos fideicomisos y/o participar en su Comité Técnico, según lo determine en cada caso.

El fideicomiso está conceptualizado legalmente en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito donde se establece que:

“En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria”.

El fideicomiso público tendrá la responsabilidad de administrar como figura financiera las aportaciones que se realizan por agentes privados y públicos con el fin de asegurar las obras que garanticen un crecimiento ordenado y sostenible para el polígono de actuación.

Los objetivos del fideicomiso público para la Zona Centro serán los siguientes:

1. Fomento a la inversión en el polígono de actuación y zonas aledañas.
2. Coordinación público-privada en la atención de las necesidades de la comunidad.
3. Certidumbre en el cumplimiento de los objetivos del Programa Parcial de la Zona Centro.
4. Acceso a nuevas fuentes de financiamiento.
5. Posibilidad de adaptación conforme se cumplan los objetivos del programa.

Para el correcto funcionamiento del fideicomiso se deberá determinar:

- El patrimonio del fideicomiso, mismo que se integrará de los flujos, bienes y derechos que se determinen para el cumplimiento de los fines previstos.
- Aportaciones adicionales de recursos, cómo serán las figuras que permitirán y garantizarán la ampliación del patrimonio.
- Fines del fideicomiso. Detallar los fines por los que única y exclusivamente se destinará el patrimonio del fideicomiso y que estarán exclusivamente supeditados a lo determinado por este programa.
- Registros de Proyectos Autorizados. Incluir cláusula en la cual el fiduciario deberá mantener un Registro de Proyectos Autorizados aprobado por un Comité Técnico por al menos tres cuartas partes del mismo.
- Integración. Los integrantes del Comité Técnico tendrán que están en conformidad con el marco legal vigente y buscará la representación del Gobierno municipal, vecinos, propietarios y usuarios del polígono de actuación y zonas aledañas.
- Las reglas de funcionamiento. En el mismo se establecerán las reglas para convocatorias, comité técnico, aprobación, instrucciones, resoluciones, integración de subcomités, responsabilidad de los integrantes del comité, manejo de cuentas, reporte, y todos los necesarios para cumplir los objetivos del Programa Parcial.

Certificados de Promoción Fiscal del Estado de Sinaloa (CEPROFIES).

Las personas físicas o morales que cumplan con los requisitos establecidos en el marco normativo vigente podrán acceder a los siguientes incentivos fiscales para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios, de vivienda y edificios de condominio, turísticos cumplan con lo siguiente<sup>2</sup>:

### III. Estímulos y reducciones fiscales

#### 3.1 Municipales

Con base en la legislación vigente en el momento del acto el municipio podrá acordar con propietarios formas para la reducción o exención de pago de contribuciones municipales, o bien facilidades administrativas a los propietarios a cambio de acciones que beneficien parcial o totalmente el polígono de la Zona Centro de Culiacán.

#### 3.2 Estatales

Conforme a lo establecido en la Ley de Fomento a la Inversión para el Desarrollo Económico de Sinaloa<sup>1</sup>, el Gobierno Estatal conjuntamente con el Consejo para el Desarrollo Económico de Sinaloa (CODESIN), impulsan el desarrollo económico integral del estado a través del fomento de políticas que estimulan la inversión y el empleo permanente

Entre los incentivos previstos, se contemplan reducciones en contribuciones estatales a través de la emisión de

<sup>1</sup> Ley de Fomento a la Inversión para el Desarrollo Económico del Estado de Sinaloa (última reforma 31 marzo de 2021).

<sup>2</sup> Art. 25 y 25 BIS de la Ley de Fomento a la Inversión para el Desarrollo Económico del Estado de Sinaloa







Certificados de Promoción Fiscal del Estado de Sinaloa (CEPROFIES)

TIPO DE TABLA	TIPO DE IMPUESTO	AÑO	IMPUESTO SOBRE NOMINA	IMPUESTO PREDIAL URBANO	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES	DERECHOS REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	TARIFAS DE CONEXIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
TABLA I	PROYECTOS COMERCIALES Y SERVICIOS	1er. año	80%	80%	90%	100%	80%	0%
		2do. Año	60%	60%				
		3er. año	50%	50%				
TABLA II	PROYECTOS DE VIVIENDAS Y EDIFICIO DE CONDOMINIO	1er. año	50%	50%	50%	100%	50%	0%
		2do. año	0%	0%				
		3er. año	0%	0%				
TABLA III	PROYECTOS INDUSTRIALES Y TURISTICOS QUE GENEREN HASTA 99 EMPLEOS PERMANENTES	1er - 3er. año	100%	90%	90%	100%	100%	50%
		4to. año	90%	80%				
		5to. año	70%	80%				

Fuente: Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa

IV. Gestión de fondos federales o estatales

A partir de los recursos aprobados en el Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) y administrados por las distintas dependencias federales, estatales o municipales se puede gestionar recursos para la aplicación directa o indirecta en la Zona Centro de Culiacán que puedan beneficiar el desarrollo urbano e infraestructura pública necesaria en uno o en todos los programas que se describen en el presente documento

V. Financiamiento público de la Banca de Desarrollo

La Banca de Desarrollo busca proveer financiamiento de largo plazo para sectores estratégicos, en beneficio de la economía, entre ellos se encuentra el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS), entre los sectores que abarcan están, energía, agua, residuos sólidos, infraestructura social e infraestructura urbana. Es el caso también de la Banca Multilateral de Desarrollo en la cual organismos internacionales apoyan en el desarrollo de proyectos sociales de desarrollo urbano, aplicables al presente programa. Entre ellos está el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), Corporación Financiera Internacional (IFC), Banco Mundial (BM), entre otros que resulten aplicables.

VI. Instrumentos de Participación Ciudadana

Se plantea que el Programa Parcial de la Zona Centro se sujete a la implementación de un mecanismo ciudadano de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste, con el fin de evaluar y dar seguimiento a los programas y proyectos establecidos en el Programa Parcial.

Para este efecto se propone la creación del Comité Ciudadano de la Zona Centro que además de representantes de las juntas vecinales, estará integrado por autoridades

municipales, propietarios, e instituciones conforme a las siguientes disposiciones:

1. El Comité estará integrado por el representante de la junta vecinal de cada colonia de la Zona Centro que estén acreditados ante las autoridades competentes en materia de participación ciudadana, además de las autoridades municipales y representantes de las organizaciones e instituciones de promoción conforme se establezca en el reglamento municipal en materia de participación ciudadana.
2. Los vecinos de colonias que aún no cuenten junta vecinal podrán acudir con derecho a voz, pero sin voto.
3. Para la conducción de los trabajos de las sesiones del Comité, de entre sus integrantes con derecho a voz y voto, se elegirá un secretario técnico, para el seguimiento de los acuerdos y elaboración de las actas o minutas correspondientes.

Las reglas de operación y funcionamiento del Comité serán las que se establezcan en el reglamento internos y de conformidad con las leyes y reglamentos municipales vigentes. Se anexa propuesta de reglamento (Anexo 4). El Comité Fungirán como un vínculo de comunicación y concertación de acciones dentro del polígono y coadyuvan en la implementación del Programa Parcial y la observancia de Reglamentos y Leyes en la zona.



## V. Reformas al Reglamento de Construcción

Para que los instrumentos, incentivos y mecanismos propuestos en el presente documento puedan ser aplicados de forma integral, se requerirá la aprobación de reformas específicas al Reglamento de Construcciones del Municipio de Culiacán por el Ayuntamiento.

Como parte de los alcances del CFC, se elaboró una propuesta con las reformas requeridas particularmente en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Culiacán (Anexo 3), una vez que haya sido aprobado el Programa Parcial de la Zona Centro.

Las propuestas de reforma al reglamento se desprenden del análisis del marco legal vigente con incidencia en la regulación de la Zona Centro, la necesidad de un marco regulatorio para la operación de nuevos instrumentos previstos en el Programa Parcial Zona Centro.

Adicionalmente se realizaron las mesas de trabajo realizadas con funcionarios públicos municipales de las secretarías de Desarrollo Sustentable y Tesorería para identificar áreas de oportunidad en la mejora regulatoria y agilización de trámites para nuevos desarrollos con énfasis especial en la Zona Centro.

Las propuestas de reforma al reglamento de Construcción tendrán los siguientes objetivos:

1. Establecer las condiciones regulatorias para la operación de las reformas previstas en el Programa Parcial del Centro Histórico para su habilitación y correcta aplicación.
2. Generar los incentivos para fomentar la inversión inmobiliaria a través de la agilización de trámites en el Centro Histórico.
3. Eficientizar los trámites ante el INAH para generar certidumbre jurídica a la ciudadanía y claridad de las atribuciones de los distintos órganos de gobierno.
4. Implementar el mecanismo Zonificación

Incremento que permitan incrementar los potenciales de desarrollos propuestos en el Programa Parcial del Centro histórico condicionados a la participación de los interesados en el financiamiento de la infraestructura pública requerida para la mitigación de impactos.

5. Implementar la operación de una Ventanilla Exprés para la agilización de trámites urbanos en la Zona del Centro histórico, en un periodo máximo de resolución de 45 días naturales.
6. Implementar la figura del Verificador Responsable del Trámite (VRT) para reducir la carga de trabajo de las áreas administrativas delegando la responsabilidad a técnicos capacitados por la autoridad.
7. Eliminar requisitos en ciertos trámites y reorganizar los ingresos para que estos sean en conjunto.
8. Optimizar en el tema de exigencia de cajones de estacionamientos.
9. Eliminar restricciones de construcción en el Centro histórico que no tienen respaldo jurídico o técnico y limitan la inversión inmobiliaria.







## VI. Conclusiones

Además de los cambios a las políticas públicas previstas en el Programa de la Zona Centro de Culiacán orientadas fomentar el desarrollo de vivienda asequible; se propone la implementación de un Modelo para la Revitalización de la Zona Centro de Culiacán. El modelo planteado considera la implementación de instrumentos financieros de participación público privado indispensables para la revitalización de este polígono estratégico. Así mismo, se considera de suma importancia la necesidad de crear un Organismo Promotor para el seguimiento, la coordinación y la gestión de los programas, proyectos y acciones previstas en el Programa Parcial de la Zona Centro.

Finalmente, y con el objetivo de garantizar la apropiación y continuidad en el largo plazo de las políticas de regeneración y recuperación de la zona, se plantea también la formalización de un organismo de participación ciudadana, integrada por vecinos, instituciones académicas, promotores y expertos.



### Instrumentos de fomento propuestos para la revitalización de la Zona Centro de Culiacán:

- i. La incorporación del plano de **Bienes Patrimoniales Catalogados**, con el fin de **identificar y proteger los inmuebles con valor histórico**, y evitar también interpretaciones de falsos históricos.
- ii. **La reducción el índice de vivienda** (mayor densidad) para toda la Zona Centro y establecer un **CUS mínimo de uso habitacional** para nuevos desarrollos con el objetivo de **fomentar la oferta de vivienda asequible**.
- iii. La incorporación del instrumento financiero denominado **"Zonificación Incremento Optativo"** para que **cualquier predio mayor a 250 m<sup>2</sup>** puedan incrementar su CUS (Coeficiente de Uso de Suelo) o altura, **condicionando el aumento a la participación de los predios beneficiados en el financiamiento de la infraestructura necesaria para soportar dicho incremento**.
- iv. La creación del **Fideicomiso Público Zona Centro** para la administración de los fondos generados por la instrumentación del potencial **"Zonificación Incremento Optativo"** y otros recurso públicos y privados destinados al financiamiento de las obras, planes y proyectos establecidos en el Programa Parcial
- v. La creación una **Organismo Promotor del Desarrollo**, así como de otros instrumentos de fomento al desarrollo como la **Ventanilla de Tramites Exprés** y la figura de **Verificador Responsable de Tramite (VRT)**.
- vi. La creación del **Consejo Ciudadano Zona Centro** como **instrumentos de participación, transparencia y seguimiento del Programa Parcial**.



## VII. Siguiendo Pasos

Los instrumentos desarrollados en este documento tienen como objetivo generar las condiciones para el fomento de vivienda adecuada en la zona centro, así como la generación de recursos para renovación de la infraestructura mediante el esquema de **Zonificación Incremento Optativo**, la creación de una **Ventanilla de Trámites Exprés** la figura del **Verificador Responsable de Trámite**, y de un **Órgano Promotor del Desarrollo** que garanticen la sostenibilidad financiera de la estrategia de redensificación.

Las estrategias, lineamientos e incentivos, han sido desarrollados de manera conjunta con el Instituto Municipal de Planeación de Culiacán y enlaces institucionales, para su inclusión en el **Programa Parcial de Desarrollo de la Zona Centro de Culiacán**.

La implementación de los instrumentos dependerá, en primera instancia de la aprobación del Programa Parcial en consulta, así como de la aprobación de las reformas al reglamento de Construcción Municipal.

Para garantizar la correcta aplicación y administración de los instrumentos propuestos, es indispensable que las reformas planteadas sean revisadas y validadas por las direcciones administrativas de las **secretarías de Desarrollo Sustentable, la Tesorería Municipal y el R. Ayuntamiento** para su aprobación e implementación.

Finalmente, y con el objetivo **calibrar** los instrumentos, lineamientos e incentivos propuestos, se deberán realizar **talleres de retroalimentación** con expertos locales, instituciones y promotores de desarrollo inmobiliario.

En base a lo anterior, para el cierre del proyecto es indispensable la programación de las siguientes actividades:

- i. Presentación de los instrumentos propuestos para su validación al **Presidente Municipal, el Tesorero, el secretario de Desarrollo Sustentable y el secretario de Ayuntamiento**.
- ii. Programación de talleres para la **calibración de lineamientos e incentivos con actores claves y estratégicos** (propietarios, desarrolladores inmobiliarios, etc.).
- iii. Aprobación del **Programa Parcial de la Zona Centro** por el ayuntamiento.
- iv. Aprobación de las reformas propuestas al **Reglamento de Construcción Municipal** por el ayuntamiento.

## Anexo 5: Tabla de Zonificación para la Zona Centro de Culiacán (Propuesta)

Uso	Características	Tipo de lote	COS	Niveles	Altura máxima (metros)	Índice de vivienda (IVE)	CUS	CUS Mínimo Habitacional	Zonificación Incremento Optativo	Requisitos de estacionamiento
HM I	Permite exclusivamente el uso habitacional, con la posibilidad de incluir comercio vecinal en planta baja, conforme a lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo.	Lote tipo A Menor a 250 m2	0.85	4	16	IVE=50  Número máximo de viviendas permitidas=Superficie de lote x CUS / IVE	3.2	2.4	NA	Uso Habitacional: <b>sin exigencia</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>sin exigencia</b>
		Lote tipo B Mayor a 250 m2	0.80	5	20		3.2	2	Niveles= 7 Altura= 28 m CUS= 5.4	Uso Habitacional: <b>0.5 por vivienda</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>1 por cada 75 m2; Hasta 200 m2 sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>Según normativa aplicable</b>
HM II	Permite la mezcla del uso habitacional con comercio con la opción de incluir usos comerciales o de servicios de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo, únicamente en planta baja y primer nivel.	Lote tipo A Menor a 250 m2	0.85	4	16		3.2	1.8	NA	Uso Habitacional: <b>sin exigencia</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>sin exigencia</b>
		Lote tipo B Mayor a 250 m2	0.80	5	20		3.2	1.6	Niveles= 7 Altura= 28 m CUS= 5.4	Uso Habitacional: <b>0.5 por vivienda</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>1 por cada 75 m2; Hasta 200 m2 sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>Según normativa aplicable</b>
HM III	Permite la mezcla del uso habitacional con comercio, oficinas y servicios, de conformidad con lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo	Lote tipo A Menor a 250 m2	0.85	4	16		3.2	1.4	NA	Uso Habitacional: <b>sin exigencia</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>sin exigencia</b>
		Lote tipo B Mayor a 250 m2	0.80	5	20		3.2	1.2	Niveles= 7 Altura= 28 m CUS= 5.4	Uso Habitacional: <b>0.5 por vivienda</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>1 por cada 75 m2; Hasta 200 m2 sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>Según normativa aplicable</b>
CUR	Zonificación asignada a los predios con frente a las vialidades indicadas en la Norma de Zonificación adicional en corredores	Corredores Urbanos								
		Lote tipo A Menor a 250 m2	0.85	4	16	IVE=50  Número máximo de viviendas permitidas=Superficie de lote x CUS / IVE	3.2	1.4	NA	Uso Habitacional: <b>sin exigencia</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>sin exigencia</b>
CUR Blvd. Niños Héroes; <b>CUR Blvd. Francisco I. Madero</b> ; CUR Blvd. <u>Leyva Solano</u> ; CUR Av. Alvaro Obregón		Lote tipo B Mayor a 250 m2	0.80	6	24		3.2	1.2	Niveles= 12 Altura= 50 m CUS= 9	Uso Habitacional: <b>0.5 por vivienda</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>1 por cada 75 m2; Hasta 200 m2 sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>Según normativa aplicable</b>

Uso	Características	Tipo de lote	COS	Niveles	Altura máxima (metros)	Índice de vivienda (IVE)	CUS	CUS Mínimo Habitacional	Zonificación Incremento Optativo	Requisitos de estacionamiento
	CUR Av. Aquiles Serdán	Lote tipo A Menor a 250 m2	0.85	4	16		3.2	1.4	NA	Uso Habitacional: <b>sin exigencia</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>sin exigencia</b>
		Lote tipo B Mayor a 250 m2	0.80	6	24		3.2	1.2	Niveles= 10 Altura= 40 m CUS= 8	Uso Habitacional: <b>0.5 por vivienda</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>1 por cada 75 m2; Hasta 200 m2 sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>Según normativa aplicable</b>
		Lote tipo A Menor a 250 m2	0.85	4	16		3.2	1.4	NA	Uso Habitacional: <b>sin exigencia</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>sin exigencia</b>
		Lote tipo B Mayor a 250 m2	0.80	6	24		3.2	1.2	Niveles= 8 Altura= 36 m CUS= 7	Uso Habitacional: <b>0.5 por vivienda</b> Comercio, oficinas y servicios: <b>1 por cada 75 m2; Hasta 200 m2 sin exigencia</b> Equipamiento, infraestructura e industria: <b>Según normativa aplicable</b>
E	Equipamientos	Se aplica lo señalado en la NOM-002-SEDATU-2020								





