

**Acta de la Reunión ordinaria del Consejo Directivo del
Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán,
IMPLAN**

ACTA No. 5/2015

En la ciudad de Culiacán, Sinaloa, siendo las 18:08 horas del día lunes 29 de junio de dos mil quince, se llevó a cabo, en la sala de juntas de este Instituto, la Sesión Ordinaria del Pleno del **Consejo Directivo del IMPLAN**, de acuerdo con el siguiente,

Orden del Día:

1. Lista de asistencia.
2. Instalación de la sesión.
3. Lectura y aprobación de la orden del día.
4. Lectura del acta anterior para su aprobación o modificación.
5. Seguimiento de acuerdos.
6. Instrumentos de vivienda para la ciudad interior.
7. Notificación de proceso administrativo.
8. Implicaciones negativas de la aplicación de las modificaciones al artículo 105 bis de la Ley de Desarrollo Urbano.
9. Asuntos generales.

1. Lista de asistencia.

1. Lic. José Guadalupe Robles Hernández
2. Lic. Oscar Urcisichi Arellano
3. Ing. Jorge Avilés Senés

Secretario del H. Ayuntamiento de Culiacán
Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo del
IMPLAN
Secretario Técnico del Consejo Directivo y
Director General del IMPLAN

Consejeros del IMPLAN

4. Arq. Alfonso Torres Galicia
5. Arq. José Manuel Acosta Bernal
6. Lic. Héctor Ley Pineda
7. Arq. Librado Verdugo Valenzuela
8. Arq. Claudia López Chiquete

9. Ing. Jesús Allán Ovalles Angulo
10. Ing. Ramiro Cruz León
11. Arq. Pastor Castañeda Verduzco
12. Reg. Ricardo Guillermo Jenny del Rincón
13. Lic. Felipe Campaña Aragón

2. Instalación de la sesión.

El Lic. José Guadalupe Robles, Secretario del H. Ayuntamiento, preside la reunión y comunica que por razones de agenda, no fue posible la asistencia del Lic. Sergio Torres Félix, Presidente Municipal y Presidente del Consejo Directivo del Instituto, y cede la conducción al Lic. Oscar Urcisichi, Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo, y siendo las 18:13 hrs. y existiendo quórum legal, declaró formalmente instalada la sesión ordinaria.

3. Lectura y aprobación del orden del día.

El Lic. Oscar Urcisichi Arellano, informa que todos los miembros del Consejo Directivo, fueron notificados vía correo electrónico del orden del día, da lectura a su contenido y lo somete a la consideración del pleno para su aprobación, todos los consejeros expresaron estar de acuerdo con el mismo.

4. Lectura del acta anterior para su aprobación y/o modificación

Se obvió la lectura del acta de la sesión ordinaria celebrada el 25 de mayo, en razón de que todos los consejeros la recibieron con anticipación; al no haber observaciones, se solicitó a los consejeros su conformidad, todos expresaron estar de acuerdo.



5. Seguimiento de acuerdos

Los miembros del Consejo Directivo conocieron por parte del Ing. Jorge Avilés, el grado de avance de cada uno de los acuerdos correspondientes a la sesión ordinaria del día 25 de mayo de 2015.

6. Instrumentos de vivienda para la ciudad interior.

El Ing. Jorge Avilés, informa que derivado de la entrada en vigor del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y del trabajo para la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano, se han identificado algunas inconsistencias entre instrumentos normativos, por lo que se contacto al Dr. Ignacio Kunz, para que apoyara en la elaboración de instrumentos que fueran aplicables y congruentes. Refiere que ya se tuvo una reunión de trabajo, asistieron los consejeros, que tienen más relación con el tema de la valuación y el desarrollo inmobiliario, además, cuatro integrantes del Colegio de valuadores, el titular que lo encabeza y tres expresidentes.

El objetivo es analizar opciones que permitan generar incentivos para el inversionista y que suceda lo que desde la planeación se propone. El producto será un documento solido de normas técnicas y normas complementarias, claras y concisas, acordes a la realidad de Culiacán. En primera instancia, se busca incidir en los terrenos intraurbanos, los vacíos urbanos; también propiciar la redensificación y el mejor aprovechamiento de los servicios públicos. Pone como ejemplo el caso de la colonia Almada, que identifica con potencial, por la cercanía al centro, la amplitud de calles, la cantidad de opciones disponibles; describe aspectos de la actualización del Plan Director y los beneficios que tendría la ciudad, derivados de la aplicación de un instrumento innovador.

- El Lic. Oscar Urcisichi, reconoce la importancia del tema ya que tienen sustento, tanto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, como en la Ley de Desarrollo Urbano; propone se organice algún taller y consulta ciudadana para enriquecer la propuesta.
- El Lic. Héctor Ley, pregunta por los ejercicios de evaluación de los tipos de vivienda factibles a desarrollar. Considera que el análisis resultará más para el desarrollo del terreno, que para el desarrollo de vivienda.
- El Ing. Jorge Avilés, responde que actualmente se trabaja en la captura de la información relativa a los predios que por sus características son susceptibles de desarrollar; expresa que el ejercicio, aplicando diferentes formulas, dependerá el tipo de vivienda factible. Insiste que el objetivo es impulsar instrumentos de planeación que permitan aprovechar los vacíos urbanos e incidir en el desarrollo de vivienda.
- El Lic. Héctor Ley, manifiesta que en su opinión, el ejercicio, o no va a resultar la aplicación para ninguna fórmula de vivienda, o saldrá para categoría Premium, porque los valores del suelo mientras más céntricos se localicen son más elevados. Probablemente para un desarrollo comercial; opina que para vivienda es prácticamente imposible. Propone el enfoque que incluya usos mixtos.
- El Ing. Jorge Avilés, coincide en la mezcla de usos, los dos primeros niveles, comercial y oficinas, para amortizar el valor de la tierra y dos, tres, o más, para vivienda.

ACUERDO

1. El Pleno del Consejo Directivo, se da por enterado del estudio de instrumentos de vivienda para la ciudad interior.

7. Notificación de proceso administrativo.

El Ing. Jorge Avilés, Informa que la Unidad de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Ayuntamiento de Culiacán, le ha notificado el inicio de proceso administrativo en su contra, una vez más. Ello derivado de la auditoría practicada al ejercicio fiscal 2012 y por instrucciones del Auditoría Superior del Estado, a la Unidad de Responsabilidades del

Ayuntamiento de Culiacán. Enuncia las observaciones formuladas por la Auditoría Superior del Estado e informa el estado que guarda cada una de ellas. La primera, es la falta de establecimiento de Órgano Interno de Control; confirma que en esa fecha no se contaba con el puesto, sin embargo, para solventar la observación, el Consejo Directivo, autorizó su creación y se hicieron las gestiones ante el Ayuntamiento, pero no se tuvo respuesta ni recursos presupuestales; sin embargo, lo que correspondía al Instituto, se atendió desde 2013. Señala que desde el mes de febrero de 2015, se tiene una persona con plaza y presupuesto en el Órgano Interno de Control. El fondo del tema es que para la Auditoría Superior, en el momento de la realización de la auditoría no se tenía Órgano Interno de Control, por lo que independientemente de cualquier circunstancia, la sanción debe aplicarse. Otra observación, fue la falta de aprobación de los Estados Financieros al cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2012. Explica que ello obedece a que el Instituto no disponía de la información, en razón de que el Municipio no había cerrado su ejercicio fiscal y debido a la dependencia financiera y la centralización del gasto, no se contaba con la información. Comunica que fue hasta la sesión del mes de marzo en que se presentó al Consejo Directivo, la aprobación de los Estados Financieros, por lo que se da por solventada.

Otra observación, fue la centralización del pago de salarios y elaboración incorrecta de los cálculos y retenciones. Refiere que se trata de un tema ya platicado y presentado ininidad de ocasiones en Consejo Directivo. Es un tema recurrente que las administraciones municipales han conocido pero no resuelto. Advierte de que en caso de una nueva auditoría en donde se haga la observación en el mismo sentido, la Auditoría Superior del Estado, lo consideraría como reincidencia, que en términos prácticos, implica el cese del funcionario y su inhabilitación. Informa que se han girado oficios al Síndico Procurador, al Oficial Mayor, al Tesorero municipal, al Director de Egresos y Presupuesto; además de haberse tratado al seno del Consejo Directivo, en sesión en que asistió la Síndico Procuradora y el Secretario del Ayuntamiento. Enfatiza que el Instituto ha hecho cuanto está a su alcance, de acuerdo a su ámbito de competencia, pero el tema no se ha resuelto. La ASE, insiste en que es una falta que debe subsanarse.

Hace referencia a la observación de un sobre ejercicio de dos millones de pesos para el pago de proyectos ejecutivos. Menciona que en la sesión de Consejo Directivo celebrada el 25 de marzo de 2013, se solicitó y fue aprobada la modificación al presupuesto del Instituto, ya que el presupuesto ordinario es solo para gasto corriente y no para proyectos ejecutivos, que el Ayuntamiento otorga como ampliación al presupuesto; sin embargo, al momento de la observación no se contaba con la autorización, determinado la ASE, que el incumplimiento persiste.

- El Lic. Oscar Urcischi, opina respecto al tema de la centralización del gasto, reconoce que el incumplimiento existe pero no por un acto imputable al director del Instituto. Si la tesorería no le proporciona las cuentas al Instituto como órgano autónomo que debiese ser, no tiene manera para presentarlas. En el tema de procedimiento administrativo sancionador, todos los oficios y gestiones realizadas por el Instituto, desvirtúan el señalamiento, pero el problema va a persistir.
- El Ing. Ramiro Cruz, opina que las observaciones por su naturaleza, no están en las manos del Director del IMPLAN, y no sería justo un procedimiento sancionador cuando es un tema que la misma administración municipal reconoce como rezago, no solo del Instituto sino de otras paramunicipales.
- El Dr. Guadalupe Robles, expresa de que se trata de un asunto que le preocupa bastante a la administración municipal, porque involucra a las 14 paramunicipales, que también fueron observadas por la Auditoría Superior del Estado, en el sentido de que no gozan de autonomía. comparte que han buscado la orientación de la propia ASE a fin de encontrar una mejor solución. Comenta ejemplos que explican la complejidad operativa de las paramunicipales y del propio Ayuntamiento para instrumentar la autonomía. Propone reunirse con el Director del Instituto para retomar el tema y posteriormente acudir a la ASE a exponer el caso. Se pretende demostrarle a la ASE que el Ayuntamiento de Culiacán, tiene voluntad y se compromete a iniciar con el IMPLAN.

- El Lic. Oscar Urcisichi, resume en que la Auditoría Superior del Estado, turnó a la Unidad de Responsabilidades del Ayuntamiento de Culiacán, iniciar un procedimiento administrativo y concluirlo. Si con lo que se aporte, el resultado no es adverso, se da por cerrado el procedimiento y se libra. Recomendando platicar con el titular de la Unidad de Responsabilidades, explicar y llevar las pruebas.
- El Dr. Guadalupe Robles, reitera que la Administración Municipal, ha expresado a la ASE, apertura y disposición para encontrar soluciones en los rezagos a las múltiples observaciones, al tiempo de que les ha pedido su apoyo y colaboración efectiva.

ACUERDO

2. El Pleno del Consejo Directivo, instruye al Director General del Instituto, acompañar al C. Secretario del H. Ayuntamiento, a reunión que se gestione con la Auditoría Superior del Estado.

8. Implicaciones negativas de la aplicación de las modificaciones al artículo 105 bis de la Ley de Desarrollo Urbano.

El Lic. Oscar Urcisichi, comenta que para explicar el tema al Consejo Directivo, se invitó al Lic. Sergio Mario Arredondo, Secretario de Desarrollo Económico Municipal.

El Lic. Sergio Mario Arredondo, refiere que se trata de una problemática muy sentida, identificada en la tramitología que enfrentan diversos giros en el municipio. Expone que cerca del 65% de los trámites que tienen que ver con la apertura de empresas es competencia de los gobiernos locales, en temas como el alineamiento, licencia de construcción, entre otros-

Señala que uno de los compromisos del Presidente Municipal, es que la presente administración sea un aliado de los empresarios; se trata de establecer las circunstancias de que los distintos criterios y mediciones de competitividad, en materia de ambiente de negocios, o el ambiente propicio para desarrollar empresas; y uno de los ejes busca tener una normatividad, transparente, sencilla y eficiente, que permita la apertura de empresas en un plazo corto.

Reconoce que Culiacán ha perdido posicionamiento en materia de apertura empresarial, de acuerdo al Instituto Mexicano para la Competitividad; hay estancamiento en lo que debiese ser un proceso de mejoramiento cotidiano.

Señala que uno de los temas preocupantes tiene que ver con las estaciones de servicio. Porque de acuerdo a lo que señala el Artículo 105 bis, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa y la interpretación que han hecho de ella los diferentes reglamentos municipales, prácticamente resulta imposible desarrollar una gran gama de sectores y giros cercanos a las estaciones de servicio.

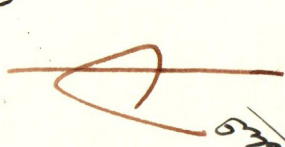
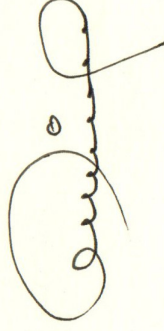
Los criterios de distancias marcados en la Ley y en los reglamentos, van de 150 a 1500 metros. Pone como ejemplo el radio de influencia de cada estación de servicio localizada en la ciudad de Culiacán, e ilustra con la información de Sistema de Información Geográfica del Instituto, donde se observa que buena parte del territorio urbano y del que se tiene la obligación de hacer un uso eficiente, prácticamente no pudiese desarrollarse más. En ese escenario, no hay mucho negocio que apoyar ni empresas a las que se les pueda facilitar su circunstancia de aterrizaje en el municipio, porque la normatividad no lo permite.

Expresa su comprensión a la circunstancia en que opera la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a quien le corresponde aplicar lo que la norma establece. Reconoce la dificultad que tiene Culiacán para lograr el desarrollo económico, en tanto prevalezca en la normatividad criterios como los que ha señalado en materia de estaciones de servicio.

Insiste en la importancia de hacer una revisión de lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano. Comenta que hay un número importante de inversionistas y empresas locales imposibilitados para desarrollar las inversiones que pretenden, por las consecuencias de la aplicación de la normatividad. Expone caso de proyecto de uso mixto, comercio y vivienda, con inversión proyectada entre 260 y 300 millones de pesos y que de acuerdo al criterio de la distancias a las estaciones de servicio, simplemente no se puede autorizar su construcción; tendrán que irse por otro esquema, incluso demandar al municipio, argumentar las violaciones constitucionales que incurre esta normativa local, para poder acceder al permiso.

Menciona los aspectos positivos que se tendría para Culiacán y los demás municipios del Estado, el revisar la normatividad, adaptarla a la realidad y generar un precedente. Es un tema que deberá tratarse con el Congreso local, con extrema urgencia; no esperarse a la nueva Ley de Desarrollo Urbano, que sabe es impulsada por CODESIN.

- El Reg. Ricardo del Rincón, pregunta por el motivo que fundamentó la modificación de la Ley de Desarrollo Urbano, en el rubro de estaciones de Servicio.
- El Ing. Jorge Avilés, responde que los diputados de la anterior legislatura argumentaron que se trataba de cuestiones de seguridad, que no exige PEMEX, y que además va en contra de la Ley Federal de Competitividad.
- El Dr. Guadalupe Robles, manifiesta tener conocimiento de la existencia de una iniciativa en el Congreso del Estado para una nueva Ley de Desarrollo Urbano. Comenta que muchas veces el criterio del legislador es hacia lo políticamente correcto, a manera de una sobreprotección a la sociedad; circunstancia que raya fuera de la realidad. Recomienda reunirse con las comisiones de diputados locales que inciden en el tema y manifestarles la preocupación del municipio por los efectos y consecuencias de la aplicación de la norma.
- El Arq. Pastor Castañeda, expresa que el reto es el cómo derogar la modificación que se le hizo a un artículo 105 de la Ley de Desarrollo Urbano.
- El Lic. Oscar Urcisichi, opina que se trata de un tema que puede resolverse por medio de abogados. Identifica vías jurídicas para lograr la invalidez del artículo.
- El Dr. Guadalupe Robles, enuncia los temas en que pudiera versar un encuentro con los diputados; primero que el Ayuntamiento podría plantear una controversia constitucional. Se necesita analizar si el tema está o no en la agenda legislativa; propone el cabildeo para la derogación del artículo, y también llevarles una propuesta de redacción y su fundamentación.
- El Lic. Oscar Urcisichi, resume en que existe un problema; el Instituto hace un diagnóstico, lo plasman en la cartografía, y se concluye que el desarrollo de la ciudad se puede detener. Recomienda que si el Ayuntamiento encabeza la iniciativa de acudir al Congreso para tratar el tema con los diputados, se lleve también el proyecto de la derogación por las razones económicas que lo fundamentan; tener la cita con el Ayuntamiento y generar los apoyos clave para impulsarlo, e incluso los propios gasolineros.
- El Dr. Guadalupe Robles, argumenta a favor de que se promueva la modificación de la Ley de Desarrollo Urbano existente, independientemente de una o varias iniciativas de Nueva Ley. Opina que es el mejor momento para cabildar con los diputados locales; el reto es dar el seguimiento al proceso.



ACUERDO

3. El Pleno del Consejo Directivo solicita elaborar propuesta de redacción para iniciativa de derogación del Artículo 105 bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, y turnarlo al Secretario del H. Ayuntamiento de Culiacán.

9. Asuntos generales

El Ing. Jorge Avilés, solicita modificar el presupuesto del Instituto para poder incluir la elaboración de proyecto ejecutivo del entronque y esvaje del Circuito exterior con la carretera a Navolato. Refiere que se hizo una modificación al entronque para permitir la variación de unos grados con el objetivo de no afectar un solo terreno, y que el Circuito Exterior, no coincidiera con canales y arroyos, para que saliera en el punto más adecuado en la carretera internacional. Se trata de un recurso adicional por un millón setecientos mil pesos con IVA incluido, que el Ayuntamiento transferirá al presupuesto del Instituto. En cumplimiento a las disposiciones normativas solicita la modificación al presupuesto autorizado.

ACUERDO

4. El Pleno del Consejo Directivo, aprueba la modificación por un monto de un millón setecientos mil pesos, al presupuesto autorizado del Instituto.

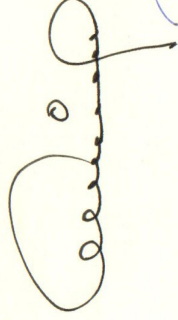
Clausura de la sesión.

Siendo las 19:25 hrs. del día 29 de junio del presente año, el Lic. Guadalupe Robles, Secretario de Ayuntamiento, da por clausurada la sesión y como constancia se levanta la presente acta que firma el Director General y los demás integrantes del Consejo Directivo que dan fe de dicha reunión.

RESUMEN DE ACUERDOS 29 de junio de 2015

1.	El Pleno del Consejo Directivo, se da por enterado del estudio de instrumentos de vivienda para la ciudad interior.	
2.	El Pleno del Consejo Directivo, instruye al Director General del Instituto, acompañar al C. Secretario del H. Ayuntamiento, a reunión que se gestione con la Auditoría Superior del Estado.	
3.	El Pleno del Consejo Directivo solicita elaborar propuesta de redacción para iniciativa de derogación del Artículo 105 bis de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, y turnarlo al Secretario del H. Ayuntamiento de Culiacán.	
4.	El Pleno del Consejo Directivo, aprueba la modificación por un monto de un millón setecientos mil pesos, al presupuesto autorizado del Instituto.	

Lic. José Guadalupe Robles Hernández
Secretario del H. Ayuntamiento de Culiacán



Lic. Oscar Urcisichi Arellano
Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo del IMPLAN

Ing. Jorge Avilés Senés
Secretario Técnico del Consejo Directivo del IMPLAN

Integrantes del Consejo Directivo del IMPLAN

Arq. Alfonso Torres Galicia

Arq. José Manuel Acosta Bernal

Ing. Jesús Allán Ovalles Angulo

Reg. Ricardo Guillermo Jenny del
Rincón

Lic. Felipe Campaña Aragón

Lic. Héctor Ley Pineda

Arq. Librado Verdugo Valenzuela

Arq. Claudia López Chiquete

Ing. Ramiro Cruz León

Arq. Pastor Castañeda Verduzco