

**Acta de Sesión ordinaria del Consejo Directivo del
Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, "IMPLAN"**

En la ciudad de Culiacán, Sinaloa, siendo las dieciséis horas del día viernes diecinueve de septiembre del año dos mil veinticinco, se llevó a cabo, la Sesión Ordinaria del Consejo Directivo del IMPLAN.

El M.C. José Ernesto Peñuelas Castellanos, en su calidad de suplente del presidente del Consejo Directivo, da la bienvenida cordialmente a los consejeros y consejeras del IMPLAN, así como a todos los asistentes a la sesión. Informa que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del Reglamento Interior del IMPLAN, se ha convocado a esta sesión ordinaria con el propósito de dar seguimiento a los asuntos relevantes del instituto.

El M.C. José Ernesto Peñuelas Castellanos, le solicitó al Dr. Miguel Ángel Ley, en su calidad de Presidente Ejecutivo del Consejo Directivo llevar a cabo el desarrollo de la sesión, lo anterior previa autorización del pleno.

1. Lista de Asistencia y Declaratoria de Quórum

Dr. Miguel Ángel Ley, en su calidad de Presidente Ejecutivo ya en uso de la voz, informa al consejo que se realizó el pase de lista, encontrándose presentes dieciocho (18) consejeros titulares de un total de veintidós (22) que lo conforman y la Secretaria técnica del Consejo Directivo.

Al realizarse el pase de lista, se encontraban presentes:

1. M.C. José Ernesto Peñuelas Castellanos, en su calidad de vocal suplente.
2. Lic. Ricardo Arturo Sainz López, en su calidad de vocal titular.
3. Lic. Miguel Ángel Calderón Espinoza, en su calidad de vocal titular.
4. Lic. María del Carmen Morales Donada, en su calidad de vocal titular.
5. Julio Cesar Osuna Chaidez, en su calidad de vocal titular.
6. Lic. Norma Leticia Álvaro Rodríguez, en su calidad de vocal titular.
7. C. Héctor David García Beltrán, en su calidad de vocal suplente.
8. C. Aline Krystabel Guerra García, en su calidad de vocal titular.
9. Lic. Janet Faviola Tostado Noriega, en su calidad de vocal titular.
10. Ing. Jesús Ricardo Álvarez Félix, en su calidad de vocal titular.
11. Biol. José Carlos Dehesa Mitre, en su calidad de vocal titular.
12. Arq. Beatriz Nayeli Pérez Tamayo, en su calidad de vocal titular.
13. Dr. Miguel Ángel Ley Pineda, en su calidad de vocal titular.
14. Arq. Carlos Eduardo Inzunza Valenzuela, en su calidad de vocal titular.
15. Arq. Fabiola Valenzuela Rivera, en su calidad de vocal titular.
16. Arq. Salvador Padilla Castillo, en su calidad de vocal titular.
17. Arq. Rafael Yves Velázquez López en su calidad de vocal titular.
18. Arq. Arely Castro Macías, en su calidad de vocal titular.
19. Arq. Simeí Jezabel Cebberos Raygoza, en su calidad de secretaria técnica.

Encontrándose ausentes en la Sesión ordinaria, los siguientes consejeros:

1. Arq. Juan de Dios Gámez Mendivil, en su calidad de vocal titular.
2. Lic. Laura Araceli Nieblas Leal, en su calidad de vocal titular.
3. Lic. Ana Miriam Ramos Villarreal, en su calidad de vocal titular.
4. Ing. Javier Antonio Pineda Mendi, en su calidad de vocal titular.
5. Arq. Giesi Alfonso Zazueta Velarde, en su calidad de vocal titular.
6. Arq. Luis Fernando Serrano Palazuelos, en su calidad de vocal titular.

Continuando con el uso de la voz, el Dr. Miguel Ángel Ley, informa que existe quórum legal para celebrar la sesión, acto seguido se dio por instalada la misma.

2. Lectura y aprobación del orden del día.

A continuación, se le informa al Consejo Directivo que el orden del día les fue enviado junto con la convocatoria a la reunión, y que fue el siguiente:

1. Lista de asistencia y declaratoria de quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Lectura, discusión, y, en su caso, aprobación del acta de la sesión ordinaria del 26 de junio de 2025.
4. Altas de personal
5. Análisis, revisión y, en su caso, aprobación de las modificaciones al Presupuesto del Ejercicio Fiscal 2025.
6. Análisis, revisión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre del Ejercicio Fiscal 2025.
7. Análisis, deliberación y, en su caso, aprobación de las Baja de Activos Fijos.
8. Informe de la realización de los siguientes Contratos:
 - Actualizaciones y Soporte del Sistema SADMUN con el proveedor BCA, SOFTWARE S.C.
 - Megacable Comunicaciones de México, S.A. de C.V. para contratar Servicio en la nube, Internet, Servicios administrados.
 - María Eva Angelina Ochoa Reyes, para contratar el servicio de Estacionamiento de dos Vehículos.
9. Presentación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán.

10. Presentación de las modificaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán.

11. Inicio del proceso de planeación y difusión de la propuesta de programa

12. Asuntos Generales

13. Clausura de la sesión

Acto seguido, solicitó a los integrantes del Consejo manifestar su conformidad con el mismo, preguntando: "si están de acuerdo con el orden del día, les pido que levanten la mano".

Realizada la votación, se **aprobó por unanimidad** el orden del día.

ACUERDO 1.- El Consejo Directivo aprueba por UNANIMIDAD el orden del día.

3. Lectura, discusión, y, en su caso, aprobación del acta de la sesión ordinaria del 26 de junio de 2025.

Continuando con el orden del día, el Presidente ejecutivo informó que el acta de la sesión anterior, celebrada el **26 de junio del presente año**, fue enviada también junto con la convocatoria y el orden del día. Indicó que no se recibieron observaciones por correo electrónico, y preguntó si alguno de los integrantes deseaba realizar algún comentario. Al no haber intervenciones, solicitó la votación correspondiente, resultando **aprobado por unanimidad** el acta de la sesión del 26 de junio de 2025.

ACUERDO 2.- El Consejo Directivo aprueba por UNANIMIDAD el acta de la sesión del 26 de junio de 2025.

4. Altas de personal

A continuación, el Presidente ejecutivo cedió el uso de la voz a la Arq. Simeí Cebreros, secretaria técnica del Consejo Directivo, para dar seguimiento al desarrollo de los puntos subsecuentes del orden del día.

La Arq. Simeí Cebreros informó al Consejo que, en esta sesión, se presentan novedades en el personal del IMPLAN, consistentes en un alta y una baja.

En primer término, comunicó que el Lic. Omar Herrera Pérez se incorporó al Instituto hace aproximadamente un mes, asumiendo las funciones de **Coordinador Administrativo**. Señaló que el Lic. Herrera Pérez cuenta con la experiencia y el perfil profesional

requeridos para desempeñar el cargo, motivo por el cual se somete a consideración de este Consejo la aprobación formal de su alta.

Asimismo, informó que la Arq. Jimena Félix, quien formaba parte del equipo del área de Proyectos, presentó su renuncia en virtud de que cambiará su lugar de residencia para cursar estudios de maestría.

Acto seguido, el presidente ejecutivo sometió a votación la aprobación del alta del Lic. Omar Herrera Pérez, como coordinador administrativo del Instituto, resultando **aprobado por unanimidad**.

ACUERDO 3.- El Consejo Directivo aprobó por unanimidad alta del Lic. Omar Herrera Pérez, como coordinador administrativo del Instituto.

5. Análisis, revisión y, en su caso, aprobación de las modificaciones al Presupuesto del Ejercicio Fiscal 2025.

La Arq. Simeí Cebreros informó al Consejo que, por asuntos administrativos, se realizaron modificaciones al ejercicio fiscal 2025, mismas que se acompañan de los estados financieros correspondientes al segundo trimestre, así como la baja de algunos activos fijos y la formalización de tres contratos. Todos estos documentos fueron remitidos previamente a los integrantes del Consejo mediante correo electrónico el día lunes anterior.

En relación con las **modificaciones presupuestales**, la secretaria técnica explicó que se llevaron a cabo los siguientes movimientos:

- Una transferencia presupuestal por la cantidad de \$248.00 (doscientos cuarenta y ocho pesos 00/100 M.N.) de la cuenta de *Actividades culturales* a la cuenta de *Placas y tenencias*.
- Un ajuste presupuestal de la cuenta *Conservación del edificio* a la cuenta *Utensilios para el servicio de alimentación*, con el fin de adquirir un nuevo frigobar y un dispensador de agua.
- Asimismo, se efectuó una transferencia de la cuenta *Reparación de equipo de transporte* a la cuenta *Intereses de desplazamiento y comisiones bancarias*.

Concluida la exposición, el Presidente Ejecutivo sometió a votación la **aprobación de las modificaciones presupuestales**, resultando **aprobados por unanimidad** de los integrantes del Consejo.

ACUERDO 4.- El Consejo Directivo aprobó por unanimidad las modificaciones presupuestales.

6. Análisis, revisión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros del segundo trimestre del Ejercicio Fiscal 2025.

La Arq. Simeí Cebreros informó además que el informe correspondiente al segundo trimestre del ejercicio fiscal 2025, que incluye las modificaciones presupuestales previamente descritas, ya fue presentado ante la Unidad de Transparencia y la Auditoría Superior del Estado (ASE), en cumplimiento de las obligaciones de rendición de cuentas y transparencia del Instituto.

Acto seguido, se sometió a votación el informe de los Estados Financieros del segundo trimestre del Ejercicio Fiscal 2025, resultando **aprobado por unanimidad** de los integrantes del Consejo.

ACUERDO 5.- El Consejo Directivo aprobó por unanimidad los Estados Financieros del segundo trimestre del Ejercicio Fiscal 2025.

7. Análisis, deliberación y, en su caso, aprobación de las Baja de Activos Fijos.

La Secretaria técnica informó que, al igual que en sesiones anteriores del Consejo, se presenta para aprobación la baja de diversos bienes muebles registrados como activos fijos, consistentes principalmente en monitores, computadoras de escritorio y dos equipos portátiles (laptops).

Señaló que, con el fin de mantener actualizados los registros del inventario institucional, se realizó un análisis y dictaminación técnica de los equipos, considerando la fecha de adquisición, su antigüedad y el estado actual de funcionamiento, concluyéndose que los mismos ya no son útiles para las labores operativas del Instituto.

Asimismo, comentó que algunos monitores, pese a su antigüedad, aún podrían ser funcionales, por lo que se propondrá su donación a alguna persona o institución que pudiera aprovecharlos, tal como se ha realizado en sesiones anteriores del Consejo.

Durante la sesión, uno de los consejeros preguntó si se contaba con el dictamen correspondiente que avalara la baja de los equipos. La Arq. Simeí Cebreros confirmó que, efectivamente, para poder presentar la propuesta ante el Consejo se elaboró un dictamen técnico interno, realizado por el área de Web, quien es experto en sistemas, conforme a lo que establece la normativa aplicable, que dispone la dictaminación de los bienes en función de su antigüedad y estado.

Acto seguido, se sometió a votación la baja de los activos fijos señalados, resultando **aprobado por unanimidad** de los integrantes del Consejo.

ACUERDO 6.- El Consejo Directivo aprobó por unanimidad la baja de los activos fijos.

8. Informe de la realización de los siguientes Contratos

Se presentó ante el Consejo el informe relativo a la elaboración de tres contratos recientes:

1. Contrato del sistema SADMN (Sistema Administrativo del Municipio, el Estado y las Paramunicipales):

Se informó que anteriormente la contratación y el pago de este servicio eran realizados directamente por la Administración Municipal. Sin embargo, a partir del mes de junio, la responsabilidad de cubrir el costo del soporte del sistema fue asignada a cada una de las paramunicipales. En este sentido, se elaboró un contrato para asegurar la continuidad del servicio durante los seis meses restantes del presente año. Asimismo, se indicó que para el próximo ejercicio fiscal se tiene previsto formalizar un convenio conjunto entre todas las paramunicipales, con el fin de establecer una cuota unificada para las once o doce entidades de este tipo que operan en el municipio.

2. Contrato con Megacable:

Se explicó que el contrato anterior no se mantenía directamente con Megacable, sino con Telecomunicaciones de México, empresa filial de dicha compañía. Tras realizar los ajustes correspondientes, se formalizó un nuevo contrato con Megacable, mediante el cual se mantiene el mismo nivel de servicio de internet, pero con una reducción significativa del costo, pasando de \$11,800.00 a \$7,500.00 mensuales.

3. Contrato con la C. María Evangelina Ochoa:

Se informó sobre la formalización de este contrato, correspondiente al servicio de estacionamiento de los vehículos oficiales del Instituto.

Una vez expuesta la información, se sometió a consideración de los integrantes del Consejo la aprobación de los contratos mencionados. Quienes estén a favor, sírvanse levantar la mano. Resultando una votación unánime.

ACUERDO 7.- El Consejo Directivo aprobó la contratación del Contrato del sistema SADMN, Megacable Comunicaciones de México, S.A. de C.V. y Contrato con la C. María Evangelina Ochoa

9. Presentación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán.

En el uso de la voz, la secretaria técnica presentó ante el Consejo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, resultado del trabajo realizado durante el último año por el equipo técnico del Instituto.

Se explicó que, en reuniones previas, ya se habían compartido los avances del programa, y en esta ocasión se presenta el documento final, acompañado de un diagnóstico general que integra información actualizada sobre las condiciones urbanas, demográficas y económicas del área central de la ciudad, así como un resumen de los principales proyectos propuestos para su revitalización.

En el diagnóstico demográfico, se destacó que la población residente en el centro de la ciudad, según el Censo 2020, es de 4,764 habitantes, lo que representa únicamente el 0.6% del total de la población de Culiacán, con una densidad aproximada de 19 habitantes por hectárea. En comparación con el resto de la ciudad, se observa una marcada tendencia de decrecimiento poblacional en el centro: de 2000 a 2010 disminuyó en 38.34%, y de 2010 a 2020, en 20.78%, mientras que la población total del municipio creció 24% y 19.62% en esos mismos periodos, respectivamente.

En cuanto a la actividad económica, el centro concentra 4,580 unidades económicas, equivalentes al 11% del total municipal. De éstas, el 80% emplea entre 0 y 5 personas, predominando los giros de comercio al por menor, servicios de salud y asistencia social, seguidos de los de alojamiento, alimentos e industria manufacturera. Se resaltó que, aunque el número de unidades económicas del centro creció apenas 2% entre 2010 y 2020, continúa siendo el segundo sector urbano con mayor concentración económica, después del sector de Barrancos. En contraste, zonas como Villas del Río y La Primavera registraron incrementos del 355% y 805%, respectivamente, en el mismo periodo, lo que refleja el desplazamiento del desarrollo comercial hacia nuevas áreas de la ciudad.

Respecto a la imagen urbana y el patrimonio edificado, se informó que en el centro histórico existen 450 inmuebles con características históricas o artísticas, los cuales representan el 9% de los 5,133 lotes existentes en el área. Sin embargo, únicamente 31 inmuebles cuentan con declaratoria oficial emitida por el INAH. Se enfatizó que esta situación ha generado diversos retos de coordinación institucional, ya que la regulación del INAH, aunque necesaria para la conservación patrimonial, en ocasiones limita o retrasa acciones orientadas al desarrollo urbano integral del centro de la ciudad.

En cuanto a la vivienda, se indicó que, de los 5,133 lotes del área, 2,461 corresponden a uso habitacional, concentrándose principalmente en la periferia del área central, mientras que las zonas próximas a Mercados, Álvaro Obregón y Domingo Rubí son predominantemente comerciales. Actualmente, la vivienda del centro representa 0.9% del total municipal, con una densidad de 10 viviendas por hectárea.

Finalmente, se presentó un análisis sobre los predios subutilizados, elaborado por el IMPLAN en 2023, donde se identificó que el 16% de los predios del área central equivalente a aproximadamente 750 lotes se encuentran en condición de subutilización, es decir, se destinan principalmente a estacionamientos, renta, venta o se encuentran sin uso definido.

Con esta información, se dio por concluida la presentación del diagnóstico general y de los avances del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, quedando abierta la participación de los integrantes del Consejo para sus comentarios y observaciones.

Durante la presentación, el Consejero Ricardo Álvarez solicitó información respecto a si se cuenta con datos sobre productividad económica de los predios actualmente subutilizados.

La Arq. Simeí Cebreros, respondió que, si bien ese aspecto no se ha trabajado de manera sistemática, sí es posible obtener dicha información.

El Consejero Ricardo Álvarez comentó que existen estándares en términos de inversión y productividad económica que pueden servir como referencia para evaluar el uso del suelo, ya que el valor histórico del centro también debería reflejarse en su capacidad de generar actividad económica y en el nivel de inversión que se detone en la zona.

Posteriormente, la Arq. Simeí Cebreros continuó con la exposición, explicando que hasta ese punto concluía la presentación del diagnóstico general, para dar paso a las principales problemáticas detectadas, entre las que se identifican:

- Deterioro urbano y pérdida de credibilidad;
- Movilidad deficiente;
- Deterioro del patrimonio y del espacio público;
- Falta de control en el orden urbano; y
- Carencia de mecanismos de participación ciudadana.

Con base en este diagnóstico, se presentó la proyección poblacional de la zona centro, señalando que actualmente la población es de 4,764 habitantes y que, de mantenerse las condiciones actuales, para el año 2030 la cifra disminuiría a 3,365 habitantes, y para el año 2040 a 2,374 habitantes, lo que representaría una reducción cercana al 50% en los próximos quince años.

En contraste, bajo un escenario deseable, y aplicando las estrategias planteadas en el Programa Parcial, la tasa de crecimiento anual podría aumentar al 2.5%, alcanzando una población estimada de 6,998 habitantes en 2030 y 7,801 habitantes en 2040.

Asimismo, la Arq. Simeí Cebreros explicó que los ejes estratégicos propuestos para la revitalización del centro de la ciudad son los siguientes:

- Centro vivo
- Centro accesible y conectado
- Centro sostenible y resiliente
- Centro atractivo
- Centro seguro
- Centro incluyente y participativo

Un consejero intervino para solicitar una aclaración respecto al escenario deseable presentado en las proyecciones, preguntando si dichos resultados se obtendrían con la implementación de los programas de mejora urbana propuestos y cómo se comparan estos estándares con los de otras ciudades.

La Arq. Simeí Cebreros explicó que el programa considera un escenario intermedio entre el tendencial y el deseable, con un crecimiento poblacional moderado pero sostenido, que

permitiría duplicar la población actual en 15 años. Indicó que las proyecciones fueron elaboradas con prudencia, ya que los instrumentos de planeación urbana tienen efectos de mediano y largo plazo, por lo que los resultados esperados se verán conforme se vayan aplicando las estrategias.

Posteriormente, se presentó la propuesta de zonificación secundaria, la cual fue ajustada a partir de las observaciones recibidas en reuniones previas con el Consejo Directivo, así como con organismos, habitantes, comerciantes y funcionarios públicos. Se explicó que la propuesta busca una distribución funcional y efectiva del territorio, en la que:

- Las zonas azules corresponden a equipamientos distribuidos en el área central;
- El comercio se concentra principalmente en el polígono central comprendido entre Aquiles Serdán y Donato Guerra;
- Al poniente se mantiene una zona habitacional; y
- Al sur y oriente se proponen zonas habitacionales mixtas para incentivar el desarrollo urbano.

El consejero Ricardo Álvarez agregó que sería conveniente impulsar el uso mixto en los corredores urbanos, ya que, conforme a experiencias de otras ciudades, este tipo de estrategias fomenta una dinámica urbana más activa y sostenible.

La Arq. Simei Cebreneros coincidió con el planteamiento, señalando que en el proyecto se otorga mayor flexibilidad de uso del suelo en los corredores urbanos, precisamente con el objetivo de activar la economía local y promover la ocupación equilibrada del territorio.

La Arq. Simei Palazuelos explicó que, dentro del proceso de planeación, se ha definido la zonificación secundaria con base en la preponderancia de usos existentes, particularmente los usos comerciales que predominan en gran parte del área central. No obstante, aclaró que no se limita la posibilidad de desarrollar usos mixtos en niveles superiores (segundas y terceras plantas), precisamente para fomentar una mayor diversidad funcional, tal como lo señaló el consejero Ricardo Álvarez.

El Consejero Ricardo Álvarez expresó que este enfoque permitirá eventualmente detonar los corredores urbanos, generando un efecto de irradiación positiva hacia las zonas aledañas.

El Arq. Luis Omar integrante del equipo técnico de Planeación, explicó que la estrategia de zonificación contempla una base común de uso de suelo, y que los predios con frente hacia vialidades primarias podrán adoptar el uso "corredor", con la finalidad de incentivar su aprovechamiento y consolidación. Señaló también que, conforme a una recomendación del Tecnológico de Monterrey, se procurará no establecer dos usos distintos dentro de una misma manzana, sino implementar una norma específica para corredores urbanos, de modo que los predios con mayor potencial frente a vialidades principales puedan desarrollar usos compatibles con el entorno.

El Consejero Ricardo Álvarez añadió que, conforme a dichas recomendaciones, aunque actualmente la presión urbana en el centro no es significativa, resulta necesario planear con anticipación para propiciar un crecimiento ordenado y sostenible.

El Arq. Luis Omar precisó que el modelo de planeación prevé una zonificación base y una zonificación de incremento, que permitirá aumentar la densidad en corredores urbanos conforme a parámetros previamente definidos, incluyendo niveles edificables y condiciones de aprovechamiento del suelo.

Por su parte, la Arq. Simeí Cebreros informó que, además de la propuesta de zonificación, se han incorporado instrumentos complementarios en el Programa Parcial del Centro Histórico, con el objetivo de promover el desarrollo integral de la zona, los cuales se agrupan en tres categorías principales:

1. Instrumentos para la promoción del desarrollo:

- Creación de un organismo promotor de la Zona Centro.
- Simplificación administrativa y otorgamiento de incentivos fiscales para fomentar la inversión.
- Implementación de los incentivos en etapas progresivas, con una primera y segunda fase de aplicación.
- Zonificación de incremento optativa, como herramienta financiera para incentivar el desarrollo.
- Creación de un Fideicomiso Público para la Zona Centro de Culiacán.
- Gestión de fondos federales y estatales, así como el acceso al financiamiento público a través de la banca de desarrollo.

2. Instrumentos de participación ciudadana:

- Integración de un Comité Directivo y un Comité Técnico para la implementación y seguimiento del Programa del Centro Histórico.
- Establecimiento de un presupuesto participativo destinado a la mejora de los espacios públicos de la zona.

La Arq. Simeí Cebreros subrayó que estos instrumentos permitirán fortalecer la gestión del desarrollo urbano, incentivar la inversión privada y pública, y garantizar la participación activa de la ciudadanía en la recuperación y revitalización del centro de la ciudad.

El consejero Ricardo Álvarez preguntó si dentro del programa se está contemplando algún presupuesto o calendario de actividades, señalando que cuando se busca fomentar determinados usos del suelo, es necesario hacerlo en paralelo con intervenciones en el espacio público. Comentó que los programas exitosos de revitalización urbana suelen apoyarse en una disciplina presupuestal y en una planeación calendarizada, que garanticen la continuidad de las acciones.

La Arq. Simeí Cebreros explicó que precisamente con ese propósito se propone la creación del Comité Directivo y el Comité Técnico, que permitirán coordinar los trabajos interinstitucionales entre los organismos, las dependencias municipales y la sociedad civil. Dichos comités tendrán la tarea de definir el programa anual de actividades para la Zona Centro, que incluirá acciones culturales, de financiamiento, gestión de fondos y promoción de inversiones, todas ellas vinculadas al Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Agregó que los recursos serán canalizados y regulados a través del Fideicomiso Público de la Zona Centro, lo que permitirá que la inversión generada retorne al propio polígono del centro histórico.



El consejero Carlos Inzunza solicitó aclaración sobre la figura del organismo promotor, preguntando si éste funcionaría como un patronato o una dependencia municipal.

La Arq. Simeí Cebreros respondió que el organismo promotor trabajará de manera paralela y coordinada con los comités directivo y técnico, y que estará integrado por representantes del ámbito institucional y social. Explicó que la Lic. Janet Faviola, secretaria de Desarrollo Económico del Municipio, participará en la coordinación de las estrategias de impulso al desarrollo económico y cultural del centro, junto con otros representantes de dependencias municipales. Destacó que se trata de un consejo activo, orientado tanto a regular como a promover acciones concretas, más que de un consejo consultivo tradicional.

La consejera Beatriz Nayeli Pérez propuso que el organismo promotor cuente con una oficina física en el área del Centro Histórico, integrada por representantes de distintas dependencias municipales, con el fin de concentrar la gestión administrativa y operativa de las acciones dirigidas a la zona.

La Arq. Simeí Cebreros señaló que dicha propuesta coincide con el planteamiento del programa, ya que dentro de los instrumentos para la promoción del desarrollo se contempla precisamente la creación de una instancia híbrida, que combine la operación administrativa con la coordinación de actividades estratégicas. Comentó que actualmente existe una Oficina del Centro Histórico adscrita a la Dirección de Desarrollo Urbano, cuyo trabajo se centra en la regulación del desarrollo urbano; sin embargo, lo que se busca es ampliar sus funciones para que también coordine proyectos culturales, sociales y económicos en beneficio del centro.

La consejera Beatriz Nayeli Pérez reiteró que el enfoque principal de dicha oficina debería ser la atención prioritaria del Centro Histórico, de manera que sus funciones y presupuesto se destinen directamente a ese objetivo.

La Arq. Simeí Cebreros coincidió, explicando que la intención es que el Director del Centro Histórico funja como representante del municipio dentro del organismo promotor, aprovechando la estructura institucional existente. Señaló que el Tecnológico de Monterrey, en su asesoría, recomendó integrar un equipo administrativo más amplio, pero que el IMPLAN busca evitar la burocratización, adaptando las funciones y nombramientos ya existentes dentro del municipio para fortalecer la gestión sin generar duplicidad de estructuras.

La Consejera Fabiola Valenzuela recordó que en reuniones anteriores se había planteado la importancia de garantizar la continuidad de los proyectos pese a los cambios de administración municipal, señalando que ese era uno de los principales retos del programa.

La Arq. Simeí Cebreros coincidió, indicando que precisamente por esa razón el organismo promotor estará integrado por una combinación de funcionarios municipales y representantes ciudadanos, con el objetivo de asegurar que las acciones y proyectos trasciendan los periodos de gobierno y mantengan una visión de largo plazo para el desarrollo del Centro Histórico.

Además, informó que dentro de los programas que se están presentando para el fortalecimiento del Centro Histórico se contemplan 19 programas estratégicos, entre ellos:

- Programa de Bici Pública,
- Programa Urbano,
- Programa Barrio Mágico,
- Programa de Coordinación de Semáforos,
- Programa de Regularización de Estacionamientos,
- Programa de Regeneración y Turismo del Centro,
- Festival de Comercio Nocturno,
- Organización de la Ruta de Transporte Público,
- Programa de Arborización del Centro,
- entre otros.

Estos programas se complementan con 30 proyectos estratégicos enfocados en la rehabilitación de los mercados del centro (Izabal, Buelna y Garmendia), así como en la intervención y mejora de espacios públicos como la Plazuela Álvaro Obregón, Plazuela Rosales, Parque Revolución y diversos corredores urbanos.

La Directora explicó que dicha presentación resume los cambios y estrategias integrales que se están planteando para el centro de la ciudad, los cuales serán enviados a los consejeros por correo electrónico para su análisis detallado. Asimismo, adelantó que los siguientes pasos consisten en iniciar el proceso jurídico correspondiente, que incluye la consulta pública y la realización de foros de participación ciudadana, con el propósito de fortalecer el programa y consolidar una política pública municipal que impulse la renovación del Centro Histórico.

10. Presentación de las modificaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán.

Siguiendo con el orden del día, la Arq. Simeí Cebreros se presentó la propuesta de modificación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, actualmente vigente desde el año 2009. Dichas modificaciones derivan de la actualización del Programa de Desarrollo Urbano Municipal aprobado en 2021 y buscan mejorar la operación del instrumento de planeación.

Se destacó que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 98 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, los programas pueden ser objeto de modificaciones parciales para responder a nuevas necesidades operativas y de gestión urbana. En este sentido, se propone:

1. Cambio de nombre del instrumento, que pasará de denominarse *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán* a *Programa de Desarrollo Urbano de Culiacán Rosales*, atendiendo la denominación legal del centro de población del municipio.
2. Ajustes a las normas de ordenación y zonificación secundaria, con el fin de promover un crecimiento urbano más eficiente y sostenible, fomentando la vivienda vertical, el reciclaje urbano y la rehabilitación de áreas existentes.

Se explicó que actualmente la normativa establece una superficie mínima de 350 m² para el desarrollo de vivienda vertical, lo que ha limitado el aprovechamiento de predios en zonas centrales, donde la mayoría son menores a 250 m². Por ello, se propone permitir el desarrollo vertical en lotes desde 96 m², lo que permitirá atraer población al centro, optimizar los servicios públicos y aprovechar predios subutilizados.

Asimismo, se detalló que se revisará la zonificación secundaria para corregir algunos errores detectados en la clasificación de usos de suelo, particularmente en áreas designadas como equipamiento, donde existen predios que legalmente no pertenecen al municipio, y viceversa. Este trabajo se realizará en coordinación con Bienes Municipales y la Dirección Jurídica.

Finalmente, informó que se trabaja de manera conjunta con el Registro Agrario Nacional (RAN) y el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) en la regularización de predios ejidales que ya se encuentran conectados con la mancha urbana, como los correspondientes al Ejido El Quince. Estas acciones permitirán incorporar dichos predios a la zonificación urbana para que puedan contar con infraestructura y servicios, garantizando certeza jurídica y ordenamiento territorial.

El consejero Salvador Padilla señaló que existen predios ubicados inmediatamente fuera del perímetro urbano, como el caso de su propiedad, y planteó la posibilidad de que el programa contemple un procedimiento abierto y permanente que permita incorporar dichos predios al área urbana bajo condiciones específicas, sin tener que esperar necesariamente a la actualización completa del programa de desarrollo. Expresó que algunos terrenos cuentan con todos los servicios e infraestructura urbana, pero al quedar fuera de la zonificación vigente, no es posible su incorporación, lo que limita las oportunidades de desarrollo.

11. Inicio del proceso de planeación y difusión de la propuesta de programa.

Continuando con el orden del día la Arq. Simeí Cebreros, señaló que el proceso de consulta pública del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de la Ciudad será una oportunidad para recibir este tipo de propuestas. Explicó que la ley establece de forma clara el procedimiento para la incorporación de nuevos predios al límite del crecimiento urbano, el cual deberá realizarse mediante una consulta abierta conforme a los lineamientos normativos vigentes.

El consejero Ricardo Álvarez destacó la importancia de mantener disciplina en el crecimiento urbano, resaltando que, si bien es necesario fomentar la rehabilitación de zonas centrales, como el Centro Histórico, también se debe evitar la expansión descontrolada del perímetro urbano. Coincidió en que la tendencia natural es el crecimiento hacia la periferia, pero enfatizó la necesidad de establecer estrategias que orienten el desarrollo hacia las zonas consolidadas.

La Arq. Simeí Cebreros reiteró que la ley es clara en limitar la expansión del suelo urbano y que cualquier cambio deberá realizarse mediante consulta pública.

La consejera Fabiola Valenzuela comentó que el crecimiento debe darse de manera orgánica, a lo que Simeí Cebreros respondió que precisamente por eso es indispensable

abrir los procesos de participación para incorporar propuestas ciudadanas de forma ordenada y transparente.

La Arq. Simeí Cebreros añadió que, en cuanto a los instrumentos fiscales, administrativos y de gobernanza, estos son fundamentales para garantizar la correcta ejecución de las políticas, estrategias y acciones contempladas en el programa, ya que su actualización permitirá asegurar su viabilidad operativa y su alineación con la normativa vigente.

El consejero Salvador Padilla planteó posteriormente la necesidad de revisar los valores catastrales en la zona centro, señalando que los altos valores registrados actualmente (de hasta 30 a 35 mil pesos por metro cuadrado alrededor del mercado Garmendia) superan el valor real de mercado, lo cual desincentiva la inversión. Propuso que se analice la posibilidad de una política pública que regule y actualice los valores catastrales, diferenciando el valor de la propiedad privada del espacio público, y que se otorguen incentivos fiscales para atraer inversiones al centro de la ciudad.

La Arq. Simeí Cebreros comentó que, si bien el programa contempla incentivos fiscales, el tema de los valores catastrales no ha sido abordado directamente, por lo que se analizará en coordinación con la Dirección de Catastro Municipal para valorar posibles ajustes.

El consejero Ricardo Álvarez advirtió sobre los efectos que puede tener una reducción directa del valor catastral, ya que podría interpretarse como una devaluación del suelo, afectando la percepción del valor económico del centro. Propuso, en cambio, utilizar los incentivos fiscales como mecanismos de equilibrio entre el valor comercial real y el valor catastral registrado, de modo que se fomente la reactivación económica sin distorsionar el mercado.

El consejero Salvador Padilla coincidió en que debe distinguirse entre el valor catastral y el impuesto predial, pues ambos se rigen por marcos legales distintos. Propuso que, de considerarse ajustes al valor catastral, también se analicen los impactos en el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) y otros gravámenes municipales, a fin de que los incentivos sean atractivos para la inversión privada y fomenten el retorno de actividades económicas al centro de la ciudad.

Finalmente, La Arq. Simeí Cebreros señaló que el programa busca precisamente crear un círculo virtuoso que combine la mejora de las condiciones urbanas, la generación de incentivos, y los cambios legales necesarios para hacer viable la recuperación del Centro Histórico en el mediano y largo plazo. Informó que con esta presentación se inicia formalmente el proceso de planeación y que, conforme lo establece la ley, durante los próximos meses se abrirá el proceso de consulta pública tanto del Programa del Centro de la Ciudad como del Programa de Desarrollo Urbano de Culiacán, dando así cumplimiento al punto once del orden del día.

12. Asuntos Generales

La Arq. Simeí Cebreros informó que, en sesión de Cabildo celebrada el 23 de agosto, se aprobó la reforma al decreto de creación del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán (IMPLAN), misma que fue publicada en el Periódico Oficial del Estado de

Sinaloa el 10 de septiembre, quedando oficialmente inscrita. Agradeció el apoyo del Secretario del Ayuntamiento por su gestión en la consolidación de dicha reforma.

Añadió que aún se trabaja en la reforma al Reglamento Interno del Instituto, la cual será presentada próximamente al Consejo, y que el lunes 15 de septiembre se publicó en el diario El Debate la Convocatoria para la Renovación del Consejo Ciudadano del IMPLAN, cuyo periodo de recepción de documentos será del 29 de septiembre al 3 de octubre, en un horario de 8:00 a 15:00 horas, en las oficinas de la Secretaría del Ayuntamiento.

El presidente ejecutivo Miguel Ángel Ley expresó su agradecimiento a los miembros del Consejo y señaló que, en caso de ser esta la última sesión del actual Consejo Ciudadano, se dejara constancia del reconocimiento por la labor realizada.

El consejero Carlos Inzunza solicitó la gestión de los nombramientos formales de los consejeros, a lo que la Arq. Simeí Cebreros respondió que se incluirá como acuerdo en el acta para que los nombramientos sean elaborados y firmados por el secretario del Ayuntamiento.

El Secretario del Ayuntamiento dirigió un mensaje en nombre del Presidente Municipal, Juan de Dios Gámez Mendivil, agradeciendo la participación y las valiosas aportaciones de los consejeros, reconociendo que sus observaciones y propuestas han enriquecido los procesos de planeación urbana y las políticas públicas impulsadas por el IMPLAN. Expresó la disposición del Ayuntamiento para continuar colaborando con los consejeros ciudadanos en beneficio del municipio.

Por su parte, la Arq. Simeí Cebreros agradeció a los integrantes del Consejo, tanto funcionarios como ciudadanos, por su apoyo y colaboración, destacando que el trabajo técnico del Instituto ha sido posible gracias al esfuerzo de su equipo y la participación activa del Consejo. Reiteró que las puertas del IMPLAN permanecen abiertas para la colaboración ciudadana, independientemente del cargo o representación.

Finalmente, el Secretario del Ayuntamiento se comprometió a gestionar la reforma al Reglamento del Instituto, a fin de que el mismo Consejo tenga la posibilidad de aprobarla antes de concluir su periodo.

13. Clausura de la Sesión

No habiendo más asuntos que tratar, el presidente ejecutivo agradeció la asistencia de los presentes y, siendo las 17:10 del día 19 de septiembre de 2025, declaró formalmente clausurada la sesión del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán (IMPLAN).

FIRMAS

CONSEJEROS FUNCIONARIOS



M.C. José Ernesto Peñuelas Castellanos



Lic. Ricardo Arturo Sainz López



Lic. Miguel Ángel Calderón Espinoza



Lic. María del Carmen Morales Donada



Lic. Janet Faviola Tostado Noriega



Lic. Aline Krystabel Guerra García



C. Héctor David García Beltrán



Lic. Julio Cesar Osuna Chaidez



Lic. Norma Leticia Álvaro Rodríguez



Lic. Norma Leticia Alvarado Rodríguez

CONSEJEROS CIUDADANOS



Dr. Miguel Ángel Ley Pineda

Ing. Jesús Ricardo Álvarez Félix



Biol. José Carlos Dehesa Mitre



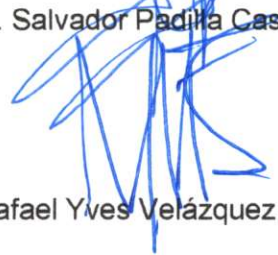
Arq. Beatriz Nayeli Pérez Tamayo



Arq. Fabiola Valenzuela Rivera



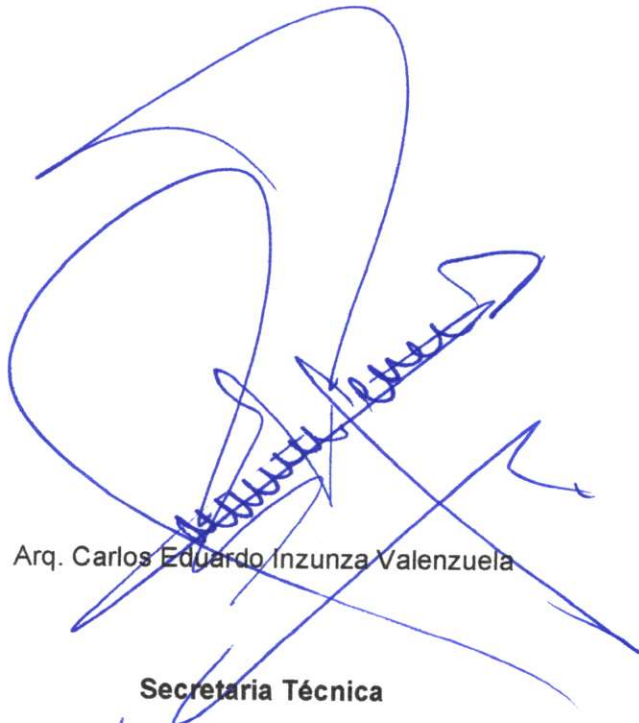
Arq. Salvador Padilla Castillo



Arq. Rafael Yves Velázquez López



Arq. Arely Castro Macías



Arq. Carlos Eduardo Inzunza Valenzuela

Secretaria Técnica



Arq. Simeí Jezabel Cebreros Raygoza

Estas firmas corresponden a la Sesión ordinaria del ACTA del Consejo Directivo del IMPLAN, celebrada el día 19 de septiembre de 2025



4