

**ACTA DE LA SEXTA SESIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL
DE DESARROLLO URBANO DE TONALÁ, JALISCO**
ADMINISTRACIÓN 2021-2024
29 de mayo del 2023.

Mtra. Celia Isabel Gauna Ruíz de León, Buenas tardes compañeras y compañeros integrantes de este **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Tonalá, Jalisco**, agradezco la presencia de todos y cada uno de ustedes esta Sexta Sesión Ordinaria del **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Tonalá, Jalisco**, a nombre de nuestro Presidente Municipal Sergio Armando Chávez Dávalos, agradecerles su presencia y con fundamento en el artículo 60 del Reglamento para el funcionamiento interno de las Sesiones del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco; a lo cual le pido a la Arq. Verónica Osorio Gándara, me asista a dar lectura a la lista de asistentes para verificar la existencia de quórum legal para el desahogo de la sesión señalada...

SECRETARIA TÉCNICA.- Con gusto Secretaria General y Consejeros, se nombra lista a los Integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Tonalá, en el siguiente sentido:

	TITULAR/REPRESENTANTE	ASISTENCIA
1	P.A.S. SERGIO ARMANDO CHÁVEZ DÁVALOS PRESIDENTE MUNICIPAL REPRESENTANTE	
2	MTRA. CELIA ISABEL GAUNA RUIZ DE LEON SECRETARIA TÉCNICA ARQ. VERÓNICA OSORIO GÁNDARA DIRECTORA GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE KAREN YESENIA DÁVALOS HERNÁNDEZ REGIDORA	
3		
4	ABOGADO EDGAR OSWALDO BAÑALES OROZCO REGIDOR	
5	FRANCISCO JAVIER REYES RUIZ REGIDOR	
6	RAMÓN LÓPEZ MENA REGIDOR	
7	CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ REGIDORA	
8	ANA PRISCILA GONZÁLEZ GARCÍA REGIDORA	
9	M.I. FERNANDO RUEDA LUJANO REPRESENTANTE DE LA CÁMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN	
10	LIC. J. JESÚS OROZCO ELVIRO DIRECCIÓN DE PATRIMONIO	
11	MTRO. JOSE ALFREDO PEÑA RAMOS CENTRO UNIVERSITARIO DE TONALÁ	
12	LIC. CESAR GERARDO ESQUIVIAS GARDUÑO DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO	

La presente hoja de firmas forma parte integrante del acta de la sexta sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, celebrada el 29 de mayo del 2023 dos mil veintitrés.

TITULAR/REPRESENTANTE		ASISTENCIA
13	LUMA EVA SOFIA RENTERIA BARAJAS DIRECTORA DE PLANEACIÓN, MOVILIDAD Y TRANSPORTE	
14	ARQ. HUGO GONZALEZ OROZCO COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ESTADO DE JALISCO, A.C.	
15	ARQ. ANA RENTERIA MEJIA COLEGIO DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS DEL ESTADO DE JALISCO A.C.	
16	ING. GABRIEL JAUREGUI REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO, A.C	
17	MARÍA DE LOURDES ZAVALA VILLALOBOS Y ESPERANZA MENDEZ SANCHEZ ASOCIACION VECINAL INFONAVIT LA SOLEDAD	
18	MTRO. EDUARDO ENRIQUE MARIN VIVAR ASOCIACION VECINAL CAMICHINES	
19	VICTORIA GUZMAN ROSALES ASOCIACION VECINAL "EL ROSARIO	
20	GUILLEMO ALVAREZ VEGA EJIDATARIO	
21	PROFR. MARCELO MACIAS COVARRUBIAS REPRESENTANTE DE LA COMUNIDAD INDIGENA DE SAN GASPAR	
22	ARQ. RUBEN HIDALGO MORAN REPRESENTANTE DE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO	
23	ARQ. NARCISO ARISTOFANES CRUZ SOLIS REPRESENTANTE DE CANADEVI	
24	DRA. CLAUDIA MARGARITA FELIX SANDOVAL REPRESENTANTE DEL TEC DE MONTERREY	
25	DRA. EMMA REGINA MORALES GARCIA DE ALBA REPRESENTANTE DEL ITESO	
26	ARQ. MARIO SANTIAGO VELÁZQUEZ DIRECTOR GRAL. DE OBRAS PUBLICAS	
27	MTRO. JORGE ARIAS GONZALEZ DIRECTOR DE ECOLOGÍA Y CAMBIO CLIMÁTICO	
28	MTRO. JOSE ALFREDO PEÑA RAMOS CENTRO UNIVERSITARIO DE TONALA	
29	ARQ. MARCELA DIAZ FARARONI DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO	
30	MARIO MORGADO MORENO REPRESENTANTE CIUDADANO	
31	MTRO. JOSE GUADALUPE GUTIERREZ RAZO REPRESENTANTE CIUDADANO	
32	MITZI ALEXANDRA GUTIERREZ BASULTO REPRESENTANTE CIUDADANO	
33	ARQ. ALEXANDRO VICENTE ALVIRDE SUCILLA REPRESENTANTE CIUDADANO	

SECRETARIA TÉCNICA. - Le informo Presidenta que se encuentran 20 integrantes que forman parte de este órgano ciudadano.

SECRETARIA GENERAL. - En virtud de lo anterior, informo la existencia de quórum legal para sesionar y se declaran validos los acuerdos que en esta suscriban, siendo las 9:10 horas del día 29 de mayo del presente año.

Para continuar con el desarrollo de esta sesión someto a su consideración la dispensa del segundo punto del orden del día que es la lectura y aprobación del acta de la sesión anterior y toda vez que la misma ya fue firmada por los integrantes de este consejo, pido se omita la lectura y en votación económica se vote por la aprobación de la misma.

SECRETARIA TECNICA.- Le informo Presidenta que tenemos UNANIMIDAD.

SECRETARIA GENERAL.- APROBADO.

SECRETARIA GENERAL.- continuando con el tercer punto sometido a su consideración la dispensa de la lectura del orden del día en virtud de que la conocen y les fue circulada en la convocatoria de esta sesión, por lo que en votación económica les pregunto si se aprueba.

SECRETARIA TÉCNICA.- Le informo Presidenta que tenemos UNANIMIDAD.

SECRETARIA GENERAL.- APROBADO.

SECRETARIA GENERAL.- Para el desahogo del **Cuarto punto**, los avances de actualización del Reglamento de la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano Sustentable, cedo la voz a la **Arq. Verónica Osorio Gándara** gracias Secretaria, voy a ceder la voz en este momento a la **Arq. Marcela Díaz Fararoni** Directora de Desarrollo Urbano quien trae para presentación las modificaciones a las normas técnicas de redensificación del municipio de Tonalá, como saben, en sesiones anteriores les expusimos que estamos en el proceso de actualizar algunos reglamentos en materia de desarrollo urbano, movilidad, en cuanto a medio ambiente, también entonces en este momento les va a presentar la Arquitecta las propuestas de modificación de este reglamento... **Arq. Marcela Díaz Fararoni:** Bueno iniciamos si recordaran como lo comento la Arq. Verónica Osorio, la sesión pasada les dimos un avance del análisis que hicimos a los reglamentos municipales en vías de actualizarse y de modificarse, en esta ocasión el reglamento que ya está listo para pasar a comisiones, sería a comisiones secretaria podríamos girarlo a la comisión de desarrollo urbano más bien girarlo para que se turne a comisiones ya se establezca que comisiones deberán en trabajar en la propuesta que ustedes hacen y una vez que se realice y sea procedente se podría entonces votar esa es la intención que les vamos a presentar la siguiente información, lo comentábamos que su inicio de las normas técnicas fueron emitidas en el año 2015 y tuvieron una reforma en el año 2019, en la práctica nos hemos dado cuenta que esta reforma ha tenido ciertos vacíos que nos han ocasionado tener poca información oh poco sustento para regular de la mejor manera el desarrollo urbano en el municipio, **Arq. Verónica Osorio Gándara, Arq. Marcela Díaz Fararoni**, me gustaría si te fuera posible que así de manera muy breve explicaras al consejo de que se tratan estas normas de redensificación, porque si bien es cierto hay mucha gente que es especialista en la materia , hay otros compañeros, vecinos, y representantes sociales, que a lo mejor no tienen todo el panorama, si me gustaría que hicieras una breve introducción las normas técnicas de redensificación para el municipio de Tonalá **Arq. Marcela Díaz Fararoni:** Surgieron con la deficiencia de la actualización de los planes de desarrollo urbano, al no contar con planes actualizados en el 2015 se proponen las normas técnicas de redensificación, a fin de generar espacios que estén normados donde se pueda aspirar a una mayor cantidad de vivienda en un solo lote, ese es el termino para entender lo que es una **redensificación**, en el municipio tratando de tener un poco de más vivienda en un solo lote pero con características adecuadas para el municipio, **Arq. Verónica Osorio Gándara**, por otro lado si me permites arquitecta también el espíritu de estas normas técnicas, es promover y proveer la reglamentación que permitiese generar vivienda social, es decir, que tuviera la posibilidad de atender a grupos con salarios mínimos menores a los 4 o 3 salarios mínimos ya que al tener posibilidad de redensificar los lotes, a los

La presente hoja de firmas forma parte integrante del acta de la sexta sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, celebrada el 29 veintinueve de mayo del 2023 dos mil veintifrés.

promotores de vivienda, se les da la posibilidad de ofertar viviendas de \$500 a \$600 mil pesos, a veces en menor monto, también eso fue un gran apoyo para ese tipo de vivienda, y a su vez que esta vivienda tuviera la normatividad, para que no generara un impacto negativo, en el contexto en el que se emplaza está, esta es el espíritu de las normas, esta es la función, sin embargo como les comentaba habíamos detectado la sesión anterior comentábamos ciertas deficiencias que se están atacando ya en una modificación directa, una de ellas es lo que señala el Artículo 7, en este artículo nos dice la modalidad de redensificación mixta deberá contemplar al menos un 10% en unidades destinadas a comercio y servicios, ubicados exclusivamente en planta baja, dichas unidades tendrán superficie mínima de 20 metros cada una, incluyendo los servicios sanitarios correspondientes la modificación es vamos a señalar únicamente uso de comercio, por que no se tiene claridad si pueden ser departamentos que pueden destinar alguna recámara o algún espacio propio de la vivienda para comercio, como no tenemos esta claridad estamos puntualizando con la finalidad que el desarrollo opte por tener plantas bajas de comercio, sean exclusivamente de comercio en planta baja, y todas las unidades de vivienda comiencen del primer nivel hacia arriba, se hace esta aclaración en el artículo para especificar que no se podrán convertir las viviendas a comercio; en el siguiente es Artículo 7 fracción décima, y el Artículo 8 fracción novena, ambos artículos señalan el mismo punto la altura mínima de la edificación será de 16 metros, incluyendo pretilles, albergando hasta 5 niveles sin elevador, se podrá considerar extra un cubo de escaleras en la azotea, excluyendo la superficie de la cuantificación del CUS es el coeficiente de utilización del suelo, y es la superficie máxima edificable en una construcción, la modificación señala dos especificaciones, una es que los 16 metros se contarán a partir del nivel de banqueta, que quiere decir esto, que si es posible dependiendo de las condiciones del terreno, o del propio proyecto, que puedan bajar medio nivel, a partir del nivel de banqueta, y este, no será cuantificado para los 16 metros que se toman como límite, y por otra parte será hasta 4 niveles sin elevador, como máximo, porque hemos encontrado también una queja constante de los usuarios de los edificios, donde hay personas de mayor edad o con condiciones de salud, que no les permiten acceder a 5 niveles sin elevador, o que se les dificulta bastante, 5 niveles ya es con elevador, 4 es el tope para sin elevador, así es la propuesta **Arq. Verónica Osorio Gándara**, damos cuenta de la presencia de la Regidora Karen Yesenia Dávalos Hernández y gracias a la Regidora Celia Guadalupe Serrano Villagómez, en Representación del Lic. Cesar Gerardo Esquivias, Garduño Director General de Catastro Armando Ruvalcaba, muchas gracias, el Arq. Rubén Hidalgo Moran en representación de la Prodeur gracias, buenos días, y representante ciudadana Mitzzy Alejandra Gutiérrez Basulto, gracias y también la urbanista Eva Sofía Rentería Directora de Planeación Movilidad y Transporte continuamos... **Arq. Marcela Díaz Fararoni**: Artículo 7 y 8 la norma actual señala para todos los casos por lo menos el 25 % de las viviendas deberán contar con un cajón de estacionamiento, para bicicletas o motocicletas, esto no está especificado, y al momento de hacer la revisión de un proyecto, nos genera poco de controversia con el desarrollador, para saber si para motocicletas o para bicicletas , en esta norma lo estamos especificando, señalando, que el 25 % de las viviendas deberán contar con un cajón de estacionamiento para motocicletas además de garantizar ciclopuestos para el 10% de las viviendas, se están sustituyendo el 25% de los cajones

La presente hoja de firmas forma parte integrante del acta de la sexta sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, celebrada el 29 veintinueve de mayo del 2023 dos mil veintitrés.

para automóviles por motocicletas, y se está agregando el 10% de ciclopuestos, en función de la cantidad de viviendas del desarrollo, esto con la finalidad de disminuir el uso, como lo habíamos comentado en sesiones anteriores de promover el uso de la movilidad sustentable, pero además de eso muchos usuarios de este tipo de créditos, pues realmente ni quieren ni pueden tener al mismo tiempo el pago, por ejemplo de un vehículo, de un automotor, y el pago de su vivienda, entonces dicen oye sí a mí me estas vendiendo un cajón de estacionamiento que no voy a usar, pero me está costando, yo no pretendo tener este momento un vehículo, pues yo prefiero que me lo ahorres, entonces esto es también en virtud de mejorar las condiciones de la prestación, y del crédito que pueda obtener un trabajador, comenta **Arq. Verónica Osorio Gándara**, creo que este es un tema que independientemente y además muy bien expuesto por **Arq. Marcela Díaz Fararoni**, de que tiene que ver con un tema de movilidad sustentable también tiene que ver con mejorar el nivel de costo de la vivienda a la que se pueda acceder **Arq. Marcela Díaz Fararoni**: es correcto secretaria, en el artículo 10 señala que las modalidades de redensificación mixta y simple podrán ser aplicables para todo el territorio de Tonalá, tomando en consideración los lineamientos específicos contemplados en las presentes normas integrales con respecto a los límites de los perímetros de contención urbana, que oficialmente publiquen la SEDATU y la CONAVI, la modificación se hace en este sentido, estamos acotando que únicamente en los predios con uso habitacional densidad alta, serán los que puedan aspirar a una redensificación, si en el municipio encontramos otro tipo de densidad menor, a esos predios, no serán candidatos para aplicar las normas de redensificación, la segunda acotación en este artículo, es que se hará previo pago de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos Municipales, vigente al día de hoy; los desarrolladores que han obtenido el beneficio de la redensificación, pues no han tenido ningún cobro, en todos los municipios Guadaluajara, Zapopan y tengo entendido que Tlaquepaque se realiza el cobro por redensificación o incremento o de coeficientes, para homologar con el resto de los municipios y que este beneficio, tenga a su vez, un costo para el desarrollador y un beneficio para el municipio, se va a incorporar a la ley de ingresos, el siguiente tema, es que no se consignan las obras complementarias a ejecutar, aquí vamos agregar un Artículo 10 Bis, es la propuesta donde señale que en predios menores a una hectárea localizados en áreas urbanizadas de reserva urbana, o de renovación urbana, el promotor deberá acreditar el pago por aprovechamiento de infraestructura básica, así como a ejecutar las obras mínimas de urbanización consistentes en pavimentación, rencarpetamiento, construcción de banquetas, alumbrado público, arbolado, etcétera, en el o los frentes de su predio que serán en función de las características actuales de la zona, previo dictamen de la Dirección General de Planeación y Desarrollo Urbano Sustentable, o su equivalente... **Regidor Edgar Oswaldo Báñales Orozco**: Se requiere más movilidad motorizada en el municipio **Arq. Marcela Díaz Fararoni**: gracias continuamos, el Artículo 15, la modalidad señala actualmente que la modalidad de redensificación simple, podrá desarrollarse sobre vialidades de jerarquía local, de 10 metros o de jerarquía mayor, es el ejemplo que comentaba la Arq. Verónica Osorio, y lo que nosotros estamos proponiendo es que la modalidad simple, que es únicamente para vivienda se desarrolle en vialidades con sección mínima de 13 metros, o jerarquías subcolectora, en el artículo 10 bis lo podemos ver, es prácticamente lo que le estamos pidiendo al desarrollador lo que nosotros estamos haciendo es tratar de mejorar

la norma en beneficio del municipio y de los habitantes de ese nuevo desarrollo, cual es el objetivo que no nada más este obligados a desarrollar parte del frente de su predio, como es lo que les toca, sino que hay obras complementarias que van más allá de su frente, con la intención de completar banquetas, y rutas que permitan y mejoren la zona, donde se están emplazando, esa es la intención; Artículo 16 bis, actualmente no se le requiere al desarrollador que garantice dotación de servicios para el incremento de viviendas, previo a la validación de proyecto de redensificación, con la finalidad de acreditar la viabilidad del proyecto, deberá presentar un diagnóstico de la situación actual de la infraestructura, el equipamiento urbano, vías de acceso, transporte público con el cual se tengan elementos técnicos, para aprobar o negar el incremento de viviendas, así como las obras completarias y medidas de mitigación a los impactos generados que se deberán ejecutar por parte del desarrollador, creo que este incluimos todos los temas que hemos abordado hasta ahorita porque este va hacer un dictamen de viabilidad donde el desarrollador tendrá que presentar los argumentos técnicos que validen esta propuesta que él está haciendo, y a partir de ahí el municipio tendrá la posibilidad de aprobar o negar la viabilidad, ni siquiera el proyecto la viabilidad del emplazamiento del proyecto que se está proponiendo.

SECRETARIA GENERAL.- Para el desahogo del quinto punto de la orden del día, que es asuntos varios, se hacen peticiones de movilidad, transporte y vialidades, en el Municipio de Tonalá, en la próxima reunión cerraran las normas de redensificación si ustedes tienen a bien y a su vez presentamos el proyecto paraqué ya sea socializado y turnado a la comisión para su dictaminación.

SECRETARIA GENERAL. - Como último punto de la orden del día, siendo las ____10:00____ horas con _45____ minutos del día martes 29 de mayo del 2023, se da por concluida la presente Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Tonalá, Jalisco, no sin antes agradecer a todas y a toda la presencia a este Consejo y su participación.

NOMBRE DEL REPRESENTANTE		CARGO		FIRMA	
1	Presidente Municipal y Presidente del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	Mtra. Celia Isabel Gauna Ruiz de León (Representante)			
2	Presidenta de la Comisión Edilicia de Planeación para el Desarrollo Urbano, Rural y Habitación Popular.	Regidora Karen Yesenia Dávalos Hernández			
3	Presidente de la Comisión Edilicia de Movilidad y Transporte.	Regidor Edgar Oswaldo Báñales Orozco			
4	Presidente de la Comisión Edilicia de Obras Públicas Municipales	Regidor Francisco Javier Reyes Ruiz			
5	Presidente de la Comisión Edilicia de Servicios Públicos Municipales	Regidor Ramón López Mena			
6	Presidenta de la Comisión Edilicia de Hacienda Municipal y Presupuestos	Regidora Celia Guadalupe Serrano Villagómez			
7	Presidente de la Comisión Edilicia de Medio Ambiente, Ecología, Saneamiento, Acción contra la Contaminación y Cambio Climático	Regidora Píscila González García			
8	Cámara Nacional de la Industria de la Construcción	M.I. Fernando Rueda Lujano			
9	Dirección de Planeación, Movilidad y Transporte	LUMA, Eva Sofía Rentería Barajas			
10	Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco A.C.	Arq. Hugo Edgar González Orozco			
11	Colegio de Arquitectos y Urbanistas del Estado de Jalisco A.C.	Arq. Arq. Ana Rentería Mejía			
12	Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco A.C.	Ing. Christian Farid Pérez Ortiz			
13	Asociación Vecinal "Infonavit la Soledad"	María de Lourdes Zavata Villalobos.			
14	Asociación Vecinal "Infonavit la Soledad"	Esperanza Méndez Sánchez			
15	Asociación Vecinal "Camichines"	Mtro. Eduardo Enrique Marín Vivar			
16	Asociación Vecinal "El Rosario"	Victoria Guzmán Rosales			
17	Ejidatario	Guillermo Álvarez Vega			
18	Comunidad Indígena de San Gaspar	Prof. Marcelo Macías Covarrubias			
19	Procuraduría de Desarrollo Urbano (Prodeur)	Arq. Rubén Hidalgo Moran			
20	Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda	Arq. Narciso Aristófanes Cruz Solís Representante			
21	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey	Dra. Claudia Margarita Feliz Sandoval			
22	Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente ITESO	Dra. Emma Regina Morales García de Alba			
23	Centro Universitario de Tonalá	Mtro. José Alfredo Peña Ramos			
24	Director de Obras Públicas	Arq. Mario Santiago Velázquez			

La presente hoja de firmas forma parte integrante del acta de la sexta sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, celebrada el 29 de veintinueve de mayo del 2023 dos mil veintitrés.

25	Director de Ecología y Cambio Climático	Mtro. Jorge Arias González	
26	Director de Catastro Municipal	Lic. Cesar Gerardo Esquivias Garduño	
27	Director de Patrimonio	Lic. J. Jesús Orozco Elviro	
28	Secretario Técnico del Consejo de Planeación y Desarrollo Urbano Municipal	Arq. Verónica Osorio Gándara	
29	Representante Ciudadano	Mario Morgado Moreno	
30	Representante Ciudadano	Mtro. José Guadalupe Gutiérrez Razo	
31	Representante Ciudadano	Mitzy Alexandra Gutiérrez Basuito	
32	Representante Ciudadano	Arq. Alejandro Vicente Alvirde Sucilla	

Arq. Verónica Osorio Gándara
Secretaría Técnica

Arq. Marcela Díaz Fararoni
Secretaría de Actas y Acuerdos

La presente hoja de firmas forma parte integrante del acta de la sexta sesión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, celebrada el 29 veintinueve de mayo del 2023 dos mil veintitrés.