

**VIGESIMA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PLANEACIÓN
PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HABITACIÓN POPULAR**

Siendo las 11 horas con 11 minutos, del día lunes 18 dieciocho de mayo del año 2026 dos mil veintiséis, en el palacio que ocupa la Presidencia Municipal de Tonalá, Jalisco, en la Sala de Prensa, en cumplimiento a los artículos 42, 43, 51, 52, 54, 56, 57, 58, 62, 63 y 64 y demás relativos del Reglamento para el Funcionamiento Interno de las Sesiones del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco, se reunieron los regidores presentes con el objeto de celebrar la vigésima sesión ordinaria de la Comisión Edilicia de Planeación para el Desarrollo Urbano, Rural y Habitación Popular, para trabajar sobre el siguiente orden:

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Buenos días compañeros regidores integrantes de esta comisión edilicia, siendo las 11 horas con 11 once minutos de este lunes 18 de mayo del 2026, les doy la más cordial bienvenida a esta Vigésima Sesión Ordinaria de la Comisión Edilicia de Planeación para el Desarrollo Urbano, Rural y Habitación Popular, y con fundamento en lo establecido por los artículos 42, 43, 51, 52, 54, 56, 57, 58, 62 y 64 y demás relativos del Reglamento para el Funcionamiento Interno de las Sesiones del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco, y pasando al primer punto del orden del día, le instruyó al Secretario Técnico de la esta comisión, tome nota y registre la asistencia.

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

Como lo indica la presidenta, me voy a permitir nombrar lista de asistencia.

No	CARGO	NOMBRE	ASISTENCIA
1	Regidor	Ángel Enrique Guzmán Loza	Presente
2	Regidora	Verónica Yanira Sepúlveda Velázquez	Presente
3	Regidora	Celia Guadalupe Serrano Villagómez	Ausente
4	Regidor	Edgar José Miguel López Jaramillo	Ausente
5	Regidora	Juncal Solano Flores	Presente

Doy cuenta, regidora, de que el regidor Edgar José Miguel López Jaramillo mandó oficio para poder justificar su ausencia en este en esta sesión, por lo cual se debería de someter votación que se apruebe el oficio del regidor Edgar

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Sí, adelante.

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

Regidora presidente, le informo que al momento se encuentran tres regidores presentes de esta comisión.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Gracias, secretario, por lo cual de conformidad con lo establecido por el artículo 51 del reglamento para el funcionamiento interno de las sesiones y comisión del Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco, se declara cuórum legal para sesionar y se declaran válidos los acuerdos y trabajos que de esta sesión se realicen siendo las 11:12 minutos del día 18 de mayo del 2026. Cedo nuevamente el uso de la voz al secretario técnico para que dé lectura del orden del día.

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

Como lo indica presidenta, me voy a permitir dar lectura al orden del día propuesto:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de asistencia y declaración de quórum legal;
- II. Lectura y aprobación del orden del día;
- III. Lectura y aprobación de la minuta de la sesión anterior;
- IV. presentación de los avances de las normas de redensificación por parte de la arquitecta Verónica Osorio Gándara
- V. Lectura de correspondencia
- VI. Asuntos varios
- VII. Clausura y establecimiento de la fecha de la próxima reunión.

PUNTO 2

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

En cuanto al segundo punto del orden del día, se somete a consideración de ustedes regidores integrantes de esta comisión, la aprobación del orden del día, por lo que en votación económica les pregunto si es de aprobarse.

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

Presidenta le informo que el orden del día es aprobado por los regidores presentes de esta comisión edilicia.

PUNTO 3

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Continuando con el desahogo de la presente comisión, como tercer punto del orden del día se somete a consideración de los regidores y regidoras integrantes de la Comisión edilicia de Planificación para el Desarrollo Urbano, Rural y Hábitat Popular, se omite la lectura del acta de la sesión anterior en virtud de que se les fue enviada con anterioridad, por lo que en votación económica les pregunto si es de aprobarse

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

Presidente, le informo que el acta de la sesión anterior de esta comisión ha sido aprobada por los integrantes presentes de esta comisión

PUNTO 4

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Como cuarto punto del orden del día es la presentación de los avances de las normas de redensificación por parte de la arquitecta Verónica Osorio Gándara, directora de Desarrollo Urbano del municipio de Tonalá. Adelante, directora.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Gracias, buenos días a todos. Bueno, hemos tenido tres sesiones en cuanto a este tema, que es la actualización de las normas de regularización.

Recordemos muy a groso modo que debido a la obsolescencia de los planes de desarrollo que datan del año 2011, hace tres administraciones se tomó la iniciativa de emitir estas normas de redensificación para que se pudiese generar un tipo de vivienda que fuera más accesible, es decir, con otras dimensiones y otras características, ya que eh, les comentaba que el 90% de los usos habitacionales en el municipio son para densidad alta unifamiliar, o sea, lotes de 6 x 15.

Aquí tenemos ya la posibilidad de tener otro tipo de productos eh, como los que se están ofreciendo en el resto del estado y del país y que pueden ser más accesibles al bolsillo, ¿no? de los de los habitantes de los municipios.

Les comentaba que tuvimos tres reuniones, ahorita vamos a recapitularlo eh, y presentarles finalmente la propuesta.

Me hago acompañar de mis compañeros, el director de desarrollo urbano Iván Betancourt y el arquitecto Manuel Rivas, que es el jefe de urbanizaciones. Eh, por tanto, me permito pasarle la palabra al director Iván Betancourt.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Gracias. Este, bueno, como bien este comentó la arquitecta. Esta sería la tercera reunión, la tercera etapa referente a la revisión de las normas de redensificación

Eh, la reunión anterior abordamos el tema de, qué consistía la propuesta, que era prácticamente que fueran aplicadas las normas de redensificación en la zona poniente del municipio. Esto debido a que tiene mayor infraestructura, tiene mayores equipamientos y cercanía con las vialidades importantes

Entonces, se propuso que se dieran esa zona poniente del municipio. Ahora bien, quisiera recapitular, hay actualmente dos modalidades de redensificación, que es la modalidad simple y la modalidad mixta. En la reunión anterior comentamos que la modalidad mixta no se elevará a los cinco niveles, se dejará en cuatro niveles y si quería la persona los cinco niveles fuera con elevador y la modalidad simple quedaba tal como estaba en los cinco niveles.

Derivado de eso, de esos comentarios que hicimos que hicimos la propuesta ya del documento.

La propuesta es, el tema del artículo 1 dar lo que es el tema de las aplicables en áreas urbanas, que es lo que comentamos en la anterior que son áreas

urbanas, pues son este pedios muy específicos. Entonces, prácticamente la norma queda absoluta con esta propuesta.

Entonces, lo que se propone es que sea aplicable como lo comentaba ahorita en toda la zona poniente que abarque los distritos del 1 al 8.

Otro artículo que se, que bueno, aquí nada más es redefinir lo que es la modalidad simple, la modalidad mixta que en este caso fue la mixta, la que iba al comercio adosado y la simple es totalmente independiente de un lote este un lote habitacional. ¿Sale?

Aquí ya nomás son estos temas que decía la nueva norma en cuanto las tablas de aplicación que es aplicable a los centros de población del 1 al 8. Estamos en el tema de edificación.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

En este punto, arquitecto, acá dice, "restricción frontal dentro de los perímetros de contención urbana". Los perímetros de contención son los que define el Infonavit. De eso estamos hablando, ¿verdad?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

¿Cuántos que metros son, Vero?

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

¿Perdón?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

¿Cuántos metros son?

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Lo que pasa es que hay más bien estaba mal redactado.

O sea, no, ahorita la propuesta es que no sea nada más o más bien que no se aplique en lo general en los perímetros de contención que marca el Infonavit, porque el Infonavit puede marcar la posibilidad de vivienda en zonas que no cuentan con servicios.

Y por eso aquí estamos proponiendo que sea nada más al poniente del municipio que es donde se cuenta con servicios, infraestructura, equipamiento, etcétera.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Sí, porque si no le van a batallar con la factibilidad del agua, ¿verdad?

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Sí. Exacto.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Entonces aquí restricción frontal. Se deroga.

Esto hablaba de los perímetros de condición urbana que como lo comentaba la arquitecta Vero, que era abarcaba en otras, este, las dimensiones más menos como del nuevo periférico hacia el hacia el poniente. Toda esa parte se deroga y el nuevo límite es la zona poniente que ahorita les mostré.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

¿Qué son los tones que aquí usted propone la modificación en el artículo?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Así es de 1 al 8.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

La idea compañeros regidores es hacerles llegar la información para que la revisen y pues desmenucemos la propuesta, ya aplicando lo que se propuso en la última sesión y hacérselo llegar de forma este, física y solo es pura revisión.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

En este caso el tema de edificación, restricción posterior decía 4 m, y ahora lo que se propone es que se deberá apegarse al reglamento de edificación del municipio de Tonalá. En este caso son ahora 5 m en este caso para las vialidades que estamos proponiendo, 5 m de restricción es un poquito más restrictivo.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Damos cuenta de la llegada de la regidora Celia a la comisión. Gracias.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Eh, igualmente la altura máxima lo referenciamos al reglamento de edificación del municipio que igual también este, es más específico ahí la

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

¿Y cuánto es la altura máxima en nuestros reglamentos?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Va en función de los niveles. Que es algo parecido, ¿eh?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Pero ¿cuánto son aproximadamente? ¿Cuántos pisos?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

En este caso para la norma son cuatro niveles, que estamos hablando de 2.30, 2.50m. por nivel más menos. Son. niveles serían como 10 m de altura más menos.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Sí, porque dice 16 con cuatro niveles. ¿Entonces cuál va a ser el máximo?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Cuatro niveles en la norma mixta no modificamos nada quedamos como habíamos dicho en cuatro niveles más el quinto nivel, pero con elevador. Ahí no estamos modificando nada, únicamente estamos referenciado el reglamento de zonificación del municipio de Tonalá.

El tema de los cajones de estacionamiento queda igual también, de la norma mixta.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

¿Qué viene siendo el 75%?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

El 75%.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

¿Así viene este, en el código urbano también, o de dónde saca lo de los 75%? O sea, que norma lo regula

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Es estaban autorizadas así en las normas de redensificación tal cual así.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

¿Pero en el código urbano o de dónde?

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Viene de la norma municipal de hace tres, cuatro administraciones?

De hecho, aquí estamos proponiendo que quedara igual porque en este ejercicio homologándonos un poco hacia las labores de este tipo de trabajos en el área metropolitana.

Cuando se encuentran eh, cubiertas las ciudades de transporte público, en el caso de Tonalá no es al 100%, pero toda la zona poniente, norponiente, en donde estamos proponiendo que se, que se acepten, o se aplique la norma, que son los tones del uno al ocho. Ahí tenemos más cercanía con transporte masivo.

Y esto nos permite, de acuerdo ya a leyes internacionales, que, si estamos cerca o tenemos cobertura de transporte masivo de diferentes niveles, ya sea inclusive eh, de ciclista, vehicular, eh, transporte público. En ese caso, podemos reducir la cantidad de cajones que se implementen y eso puede bajar también el costo de la vivienda. ¿A eso se refiere?

Sin embargo, también para complementar el otro porcentaje que nos queda el 25 Se proponen y se quedan como estaba antes con estacionamiento para motocicletas.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ
MANIFESTO:

Pero a mí se me hace muy delicado que lo cerremos así, porque la realidad de nuestro municipio es que van a construir torres en un año y más sin embargo ni vamos a tener tren, ni vamos a tener macrobús. Vamos a seguir en las mismas condiciones porque nuestro servicio de movilidad no es el de Guadalajara, no es el de Zapopan ni no es el de Tlaquepaque.

Entonces, la realidad es que quien compra departamentos al 100% tiene vehículos y nos va a pasar lo que ha pasado en la zona de Coyula, donde San Gaspar, de acá de donde están donde construyeron las otras torres por la que te llevan los Campos Vida, o sea, nos va a ocasionar que la gente por la necesidad deja sus coches en las avenidas y que después se nos hace un problema municipal, ¿por qué?

Porque los domingos, todas las calles afuera se hace un cuello de botella, lo hemos vivido, cuánta gente no ha venido con nosotros por las torres que construyeron de Casillas y Casillas que dejaron esa cantidad y la gente no usa el transporte público porque simplemente no les queda cerca de su trabajo. Entonces, nosotros al dejarlo así y suponer que van a usar el transporte público, no es la realidad.

Sí vamos a afectar a la gente y la realidad es que las personas compren lo que les ajuste y a veces pues ven el departamento bonito, pero ya su problemática es cuando se cambian.

Cuando se cambian ahí, cuando van a ver que no tienen estacionamiento, no todos andan en moto, no todos utilizan bicicletas, más sin embargo vean nuestras vialidades cada vez más colapsadas, utilizamos el vehículo y no dé a uno, de a dos.

Y si nada más dejamos el 75% donde se estén desarrollando estos edificios, vamos a crear un conflicto y si la vialidad es angosta, como nuestras calles, que la mayoría son angostas, sí vamos a estar creando conflictos.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

¿Cuál es más o menos aproximadamente el porcentaje?

Suponiendo una torre promedio eh, de máxima altura que acabamos de hablar que son cuatro pisos, en una torre de cuatro pisos, ¿cuántos departamentos puede haber?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Dieseis. En la sesión anterior hicimos un ejercicio de un fraccionamiento de 80 viviendas. 80 viviendas el por 75%, 60 viviendas tendrían estacionamiento para vehículos y 20 viviendas serían estacionamiento para motocicletas o ahí mismo podrían meter la bicicleta también para dar un 100%.

Esa es la propuesta que hemos comentado.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Yo en eso sí no estoy de acuerdo, vamos a perjudicar a la gente. Analizando la situación de nuestro municipio.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

En realidad es que lo que hemos estado viviendo con esta situación de los eh, de los departamentos que se han entregado en esta modalidad es que se ha generado un caos este porque la gente pues tiene su vehículo, compra lo de económico, lo de su alcance, pero está buscando cerca donde estacionar los vehículos y los que están recibiendo las afectaciones, pues son las viviendas aledañas porque pues ya están obstruidas sus cocheras o los espacios se reduce, Además de que en estas colonias pues no se goza de esta intercomunicación con líneas de transporte que pudieran facilitar los accesos.

Este todavía no llega a la línea del macro a, por ejemplo, al Rancho de la Cruz. No tenemos el acceso a la línea del tren. Los camiones tardan de 3 horas para llegar, este, en ocasiones de verdad que no pasan, o que pasan cada hora y ahí tenemos los reportes constantemente de Campanario, de este Altos Pinar, de Acueducto. ¿cuántas veces ha perdido esta línea de transporte que se han hecho las gestiones muchísimas veces y todavía no tienen el acceso a ese transporte.

Entonces, las personas a su manera y a su alcance, pues buscan la manera de tener un este un vehículo. Y pues esto se va a generar pues a futuro.

Además de que hoy una familia promedio, una familia pequeña puede acceder a un departamento eh, a su alcance, pero que en un futuro pues irán mejorando sus condiciones económicas y accederá a un vehículo y no tendrá dónde ponerlo estacionar y seguimos con la problemática. Este, no sé, no se me hace correcto que sea el 75% de cajones vehículos porque a veces familias que van creciendo ya no tienen un solo vehículo, tienen hasta dos.

Entonces pues lo pongo en la mesa para que lo consideren, sobre todo en estas colonias donde no tenemos el acceso a la línea de transporte tan accesible como es la realidad.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Es correcto. Pues es que la pretensión de continuar con 75% con todos los cajones es por el costo de la vivienda.

Porque si este, una vivienda con la más barata con un cajón de estacionamiento vale 1, 300,000, entonces si el cajón baja a 1, 100, 000. Esa sería el análisis que nosotros hicimos que se salía un poco más barata la vivienda. Pues si bien es cierto lo que comentan ustedes pues, pero también la otra parte es la necesidad de la vivienda pues de incentivar esa vivienda económica que ahora está, es la pretensión en todos los niveles pues de incentivar la vivienda económica.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Sin embargo, lo revisamos porque también tienen razón en sus argumentos. El automóvil en una familia pues es un tema aspiracional. Y en algún momento alguien puede llegar a adquirirlo. Pero sí lo revisamos, de cualquier forma, les vamos a enviar

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Sí, la idea es que esa información que hoy veamos se les haga llegar.

Generemos una siguiente reunión con observaciones que podíamos plantear y en conjunto la comisión coordinados con la Dirección de Desarrollo Urbano pudiéramos presentar un proyecto, yo creo y coincido en el tema de la vivienda que es una necesidad.

Sin embargo, vuelvo a poner mi postura, no cometamos el mismo error que en otros municipios que pareciera que el municipio está a disposición de las empresas constructoras, sino que podamos generar un modelo donde busquemos que prevalezca el derecho máximo de que alguien tenga una vivienda, pero también que las constructoras pues se puedan poner un poco en los zapatos de los que vivimos aquí en Tonalá y en conjunto presentó un modelo que inclusive pueda ser muy social, muy apegado a las necesidades sin dejar de lado, bueno, eh, la actividad que realiza la inmobiliaria y poder ser un ejemplo inclusive en la zona metropolitana.

Entonces, yo concuerdo con usted, directora, que la información se comparta y hagamos nuestras observaciones.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Sí, nada más, yo dejo en la mesa que efectivamente coincido contigo. nuestra función aquí es estar del lado de la gente, no de las constructoras. Y el dejar el 75% pues al que estás beneficiándose es a la constructora, ¿por qué? Porque tiene que buscar un terreno con menos metros y van a costarle menos el terreno.

Y si nosotros hacemos esta aprobación, mi voto va a ser en contra y te lo voy a votar en el pleno y voy a decir por qué. Porque no se me hace justo que por ahorrarle unos pesos a quienes venden carísimo. Nosotros no estemos pensando en los ciudadanos que por necesidad compran un departamento. Porque yo creo que es de gusto quisieran comprar una casa, pero a veces no les ajusta. Y esto es beneficiar a las constructoras y aquí ¿Quién vamos a afectar? Al municipio. Y seríamos irresponsables en seguir con esto. Vean el caos para llegar a la prepa Tonalá. Vean el caos que ya está acá por el Coto Cantero, por el otro coto de departamentos que están. No me acuerdo cómo se llaman los que están de la prepa adelantito en la parte de abajo, cómo han venido Talavera, cómo han venido a señalar la deficiencia de construcción y cómo están los vecinos que tenían una calidad de vida son casas de 20 30 años que ya les tapan sus cocheras y los vecinos tienen la necesidad de dejar sus coches y como bien lo decías, Enrique, no tenemos en algunas zonas el tema de seguridad.

La gente tiene sus vehículos, los dejan, les roban las computadoras y a mí esto se me hace que estamos beneficiando a la constructora, no al municipio y yo desde ahorita sí te lo digo, mi voto va a ser en contra y si va a ser así también va a ser en el cabildo mi posición, porque esto es beneficio a constructor. Ahora sí se supone que nosotros estamos del lado de la gente.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Gracias. Sí, tiene razón regidora.

La verdad es que, en el caso de los cajones, lo repito, la gente tiene su aspiración a por fin tener su carrito, como dicen las autoridades, cerrarlo, pues compran un vehículo que tal vez no va a ser una moto. Yo no compraría una moto. Lo vamos a revisar, por supuesto, pero sí también quiero comentar que este, en este en esta actualización, se trata, se está tratando de lograr todo lo contrario.

La norma se ha venido abusando mucho y lo digo con todas sus palabras porque inclusive eh, ahora que estuvimos actualizando los planes de centro de población, se hizo un ejercicio en donde inclusive se ve claramente que son dos o tres constructoras las que las que están utilizando la norma. El reglamento lo tenemos que aplicar.

Pero sí, pero sí quiero comentar que cuando llegué la pasada administración pues encontramos muchísimas anomalías. Por ejemplo, la zona donde se ubicaban en donde no necesariamente hay servicios, en donde la vialidad por la que se accede era una vialidad de 10 m, como en el caso de Pradera. Entonces eso también se está modificando aquí para que sea una vialidad mínima de 13 m. Que sea subcolectora. Porque por vialidades de 10 m pues es completamente inaceptable. Eso es lo que se está tratando también de modificar.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Sí, es que entonces, es lo que decimos, siempre llegan, venden y se van y nos dejan los problemas.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Así es.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Y regularlo, que es lo más importante porque es un problema que ya tenemos.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTÓ:

Y luego no se les pedía. Sí se les pedía obra complementaria, pero ahora estamos tratando de que esto también, inclusive ya está en ley de ingresos, tiene que hacer obra complementaria, no porque no sea una acción urbanística como muchas que tenemos en el municipio, no porque no sea una licencia de urbanización, no tienen que hacer obra complementaria, siempre en el entorno hay que mejorarlo.

Mejorarlo porque vamos a meter más viajes con vehículos, vamos a meter a más gente, etcétera. Entonces ahora también estamos tratando de que esto quede bien claro de cuánto les toca dejar en obra complementaria.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTÓ:

Sí, entonces. Yo creo que sí lo tenemos que considerar, ¿eh?

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Sí, a hacer una revisión y eh, hacer eh, y dejar como unas fechas muy establecidas, por si sabemos que es una urgencia, pero que entre todos podamos proponer para que de aquí pueda salir algo que nos haga sentido, pero más que sentido que beneficie a los que vimos aquí en Tonalá. Sí, adelante.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTÓ:

Pues el tema de los cajones de estacionamiento fuera de los perímetros de contención, esa parte se deroga porque ya no, ya es otro límite.

Estacionar para bicicleta se deroga y lo que se propone es lo que comentamos ahorita que es el que el 25% de las de las viviendas de cajón para motocicletas para completar el 100%. La distancia de las plazas de estacionamiento eh, estaban en 50 m y propone una distancia mayor a 80 m.

Eh, en cuanto a restricciones frontales eh, se remite más o menos se redirige que va a ser dentro de los planes del 1 al 8, restricción frontal para los predios ubicados fuera de los perímetros de contención se derogue, ya son otros límites los que están proponiendo.

En la fracción cuarta con los predios que se encuentran dentro de los perímetros de contención urbana, es el polígono que ya estamos proponiendo que se modifique. Se propone que los predios se encuentren dentro de los polígonos de los planes, de los uno al ocho, por lo menos el 75% de las viviendas deberán contar con un máximo con un cajón de estacionamiento. ¿Vale?

Esto quiere decir porque se llevó a dar los casos donde el urbanizador proponía que una vivienda tuviera dos, este, dos cajones para sacar más

provecho y dar más cara a la vivienda. Entonces, lo que se propone es que esa vivienda que va a tener uno solo, que no sean dos. Los cajones que es exclusivo. Van a tener cajones va a tener el derecho nada más a un solo cajón.

Había empresas que le daban dos cajones a una vivienda, pero las daba Para venderle más caro,

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

ósea por cualquier metro más está carísimo.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Sí, porque te venden el de arriba, ¿no? El último piso con el cajón más caro, ¿no? Sí.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Y a otros los dejaban sin nada.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Bueno, para los que se encuentran fuera de los perímetros de condición urbana debe tener si cajones de estacionamiento cada vivienda, para los servicios para los comercios y servicios, queda derogado porque ya no ya no estamos aplicando ese límite.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Yo tengo una duda, cuando usted menciona perímetros de contención, ¿a qué se refiere?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Eran los perímetros de contención urbana que aplicaba la CONAVI, que abarcaban todo el poniente, todo el oriente del municipio, más o menos al límite de Colinas de Tonalá, toda esa zona, donde adjudicaban todas estas normas

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

O sea, si tú querías es construir afuera de esos límites, esto ya no era aplicable.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Ya no, Ya no es aplicable. Y esos permisos de contención eran como del 2015 más o menos.

En la fracción ocho. Para todos los casos, por lo menos el 15% de las viviendas deberían contar con un cajón de estacionamiento para bicicletas

y otro para y otro 15 para de las viviendas para contar con un cajón de estacionamiento para motocicletas. Entonces, Entonces aquí lo que se era se proponía el 30, se propuso reducir el 25 para que diera el 100%.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Pero aquí todo eso pues se modificaría con lo anterior.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Aquí he notado algo que, aunque se ha ido haciendo políticas públicas para el uso de la bicicleta no han tenido resultados, ¿eh? No han tenido resultados ni las este, ¿cómo se dice? Los carriles para exclusivos de las bicicletas, temas, es que la ciudad pues no la preparamos para eso. No. Pero realmente no la preparamos para eso y por muchos esfuerzos que se han hecho, pues no, no, no ha dado resultados.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

No, y aparte aquí en Tonalá andar en bicicleta no es tan fácil.

Si por ejemplo recorremos Avenida Tonalá en bicicleta la verdad es que esta pesada la pendiente. O sea, corremos Tonalá centro por la zona acá donde está Pepa Tonalá y demás, es muy pesada la pendiente también. Sí. Este acá donde está Tonaltecas bajando el Cerro de la Reina y toda esa zona, es pesada la pendiente, para el Rancho de la Cruz pues no se puede andar en bicicleta.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Que más allá de la pendiente es el tema de los vehículos, ¿no? Y que no tienes una vía exclusiva para ti.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Esa parte toda es pues está confinada un carril. yo recorrí todo Tonalá en bicicleta. No esta tan fácil, ¿eh?

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Y luego además si hacen una vía y lejos de porque a ver, está por ejemplo la del Parque de la Soli, ¿no? O sea, este si te quedas ahí un ratito cuentas las bicicletas que pasan de veras por la ciclovía

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ

Son las motos las que pasan.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Pues es muy poco, ¿no?

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

En Torres. No sé, director, si pudiera poner la imagen para que. Ahora, la lógica de reducir este, el comercio es porque se entiende que donde se va a hacer la vivienda es un área donde ya se cuentan servicios.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Y muchas veces en la experiencia sí. Este, excedía la necesidad del comercio vecinal.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

La pregunta es eh, por ejemplo, en Urbi Quinta los que están dentro de los pequeños cotos, pues no pueden instalar comercio. Y este si fuera en estricto derecho como está su reglamentación, pues nadie puede instalar comercio ahí.

Entonces tendrían que salir de su vivienda hasta la plaza eh, a la entrada principal, que yo creo son alrededor de 2 o 3 km imagínate en sendero, sube y tienes que subir hasta el centro comercial y es supercomplicado, ¿no?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Sí, es para evitar también esos casos que por lo ahí son dos modalidades de comercio, ¿no? Uno donde están las plantas bajas, el comercio y otro donde está concentrada en un solo, un solo punto como tal.

Esa es la propuesta de comercio, que esa superficie de los cuatro departamentos comentaba, se aplica al comercio, ya sea en una en las plantas bajas o concentrar en un solo espacio

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

En un solo espacio, concentrados todos ahí, pero dentro del condominio.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

En los casos como los que menciona regidora en Urbi, en Colinas y Tonalá, etcétera, esas son acciones urbanísticas eh, que se aprueban conforme al código urbano. No aplican estas normas.

Sin embargo, de todas maneras, nosotros eh, normalmente les pedimos que integren áreas comerciales, porque tiene que haber comercio vecinal, barrial y muchas veces nada más dejan áreas comerciales, este, pocas áreas comerciales y la gente efectivamente tiene que desplazarse varias cuadras. Entonces lo ideal es que dejen áreas comerciales más o menos distribuidas para que puedan cubrir esa necesidad.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

O luego hacen lo de poner su negocio en su casilla, ¿no?

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Exactamente. En la calle. Luego es ese problema.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

En la sala la convierten en la fiendita.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Sí. Exactamente con las broncas de movilidad como en colinas.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Continuando la fracción nueve. Otra vez habla de los parámetros de contención que se borró ese ese artículo. Bueno, pasamos ahora a la modalidad simple en el tema de edificación, que queda tal cual como estaba eh, autorizado.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Modalidad simple sin comercio.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Sin comercio dentro este, del condominio.

Entonces, se remite, dice aquí de acuerdo con la zona la restricción frontal, restricción frontal dentro los perímetros del uno al ocho.

Restricción posterior, aquí dice 4 m, restricción posterior, debe remitirse al reglamento de Tonalá que son ahora 5 m de restricción frontal.

La altura máxima son los que comentábamos ahorita, lo depende de los niveles y aquí también se deja igual en los cajones de estacionamiento para de uso exclusivo al 75%. Se derogan los temas para los cajones de estacionamiento fuera de los perímetros de contención, estacionamiento para bicicletas, para motocicletas, se propone que sea 25% para ser un 100% para hacer un 100%. La distancia de los estacionamientos para vehículos 80 m.

La restricción frontal para los primeros que se encuentran de los planes urbano del 1 al 8.

La restricción frontal se remite al reglamento de edificación del municipio de Tonalá. La restricción frontal de los planes aplicados fuera de los perímetros de contención se deroga.

Cuando la edificación está al quinto nivel, la posterior se a un tercio de la altura total del edificio, eso también se remite el reglamento de edificación municipal de Tonalá.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Aquí les explico. En la norma anterior se establecía una restricción posterior para no intervenir con el asoleamiento y ventilación del de una eh, edificación existente, de 1/3. Es decir, si este es el edificio, 1/3 del edificio, en este sentido, esta debería ser la separación con el colindante posterior.

Ahora, en el reto, que es el reglamento de edificación, ay, luego decían, esto es en la parte más baja, en la planta baja, pero luego dice, "Se deberá aumentar dicha restricción 50 cm por cada metro de desnivel." Entonces, aquí teníamos 3 m y subimos eh, vamos subiendo en altura, se va ampliando la restricción.

Esto ya es inoperante porque el edificio normalmente, de acuerdo con el asoleamiento, a veces no interviene con él con el colindante posterior, depende de lo que haya en el colindante posterior. A veces es un espacio más abierto o tiene un espacio precisamente más abierto, un jardín más amplio. Entonces, como que hay que analizar cada situación.

Entonces, en el reglamento de edificación eh, ya se establecen las distancias que deben de respetarse e inclusive eh, como lo menciona el reglamento de zonificación, si colindamos con un espacio abierto, con una vialidad, con un jardín, con un espacio verde municipal eh, puede eliminarse la restricción o a veces puede ser más restrictivo.

Si tenemos, por ejemplo, que en la edificación con la que colinda ya se pegó indebidamente porque también tiene que respetar una restricción, ya se pegó la edificación, entonces acá tenemos que ver con el que hacer con el nuevo elemento. Porque, aunque ya la edificación existente posterior ya existe, pues tiene una eh, tiene una mayor antigüedad.

Entonces, también es el tema es ver cómo solventarlo en cada caso específico eh, para no generar problemas también en ese sentido.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Que hay un margen de acción en ese sentido, ósea de criterio. Sí.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Bueno, el siguiente artículo, bueno, se refiere a lo de que les comentaba hace un momento de la modalidad mixta, que igual igualmente se lo proponemos aplicar en la simple, donde las viviendas cuenten con un máximo, debe encontrar con máximo con un cajón de estacionamiento, lo comentábamos que hay algunas viviendas que venían dos cajones. Vale, sí.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Más así como observación y estamos platicando, es que al final del día sí está bien eso lo que dicen, se hace esa restricción, pero también con el 75% de todos modos el constructor va a vender más cara el 75% que tiene cajón de estacionamiento y el otro lo va a vender más barato, o sea, al final del día viene siendo exactamente lo mismo, no más como observación, como observación, porque pues ellos también ah quieres con cajón de estacionamiento, te vas a salir en 200 000 pesos más caro porque te van a empezar a vender prácticamente el metro cuadrado de lo que mide el cajón de estacionamiento.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Si, o sea te van a vender la seguridad de que tu coche sí entre. Entonces, no, no, no es correcto el 75%.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Y el 25% pues más económico y van a caer, ósea, siguen haciendo un tema de mercadotecnia en ese sentido.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

El siguiente artículo hablaba de los perímetros de contención urbana que pues lo derogamos.

El tema del cajón estacionamiento de motocicletas y bicicletas lo revisamos y se propone un 25% también aquí los cajones. Esto lo revisamos.

La altura máxima de la edificación es lo que comentábamos ahorita del este que se refiere al reglamento de edificación para el municipio de Tonalá.

Aquí se mencionaba el tema de los pasillos. También nos remite al reglamento de edificación del municipio de Tonalá, que es prácticamente casi lo mismo del 1.20m de separación de los pasillos.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

O sea, ya hay mínimos que respetar para que pueda haber adentro de las viviendas.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

El pasillo de ingreso de la vialidad de circulación hacia la vivienda. Debe estar separado los cajones de estacionamiento para uso exclusivo. Se separa para que pueda haber un esté, una circulación segura.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Es que muchas veces también ponían los cajones al frente, los cajones que van al frente del edificio, pero dejaron únicamente el espacio para el cajón. De tal modo que, si estaban ahí metidos los autos de enfrente de ese frente, la gente pasaba entre los carros.

Entonces, ahora se debe respetar 1,20 mínimo, que es la medida mínima para la silla de ruedas también.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Como el fraccionamiento ese del Campanario que no tiene banquetas.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

¿Por la prepa?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Eh, sí, de la prepa para la avenida. Están las casas, pero las casas están al límite de la calle, no tienen nada de aquí.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Para tu para tu lado hay muchos así, ¿verdad? También está Viñedos.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Pero se buscaron como realidades tranquilizadas y banquetas.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

¿Y eso sí está dentro del reglamento autorizarlo?

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

En el reglamento de zonificación del Estado, sí se prevén vialidades tranquilizadas. Pero ¿qué quiere decir esto? Que el automóvil que circula por ahí es única o únicamente los de los de esas viviendas. Y hay una velocidad máxima de 20 o de 30 km/h, no pueden ir más allá y no hay banquetas eh, precisamente para mayor redensificación.

Y en este caso sí, esa vivienda tranquilizada, el diseño realmente tendría que ser como un andador peatonal, donde de vez en cuando pasan los vehículos de esas viviendas nada más. Eh, sin embargo, nosotros hemos encontrado casos en que son circulación de otras zonas, en Viñedos pasan los transportes.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Al contrario, generan intranquilidad.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Sí, pues la gente con sus carrizales.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Utiliza modelos que no son realizadas, apegados a la realidad de nuestro municipio, Pero el problema es, que si no lo modificamos va a seguir pasando.

Y este y bueno, a lo mejor me voy a despedir porque este lo quería como presentar el informe de recursos generales, pero este, el fraccionamiento de Alto Pinar tiene calles de piedra de cuña, Y el fraccionamiento no tiene más de 5 años y ya están dañadas, ya están levantadas las piedras. Acabo de acudir yo ahí, este, las calles son muy pequeñas, este, son casas dúplex, se siguen construyendo viviendas y la piedra de cuña está completamente levantada en diferentes puntos.

Este, las áreas de sesión que no sé si ya están entregadas al municipio, pero las están utilizando ellos como bodegas donde tienen todos sus materiales donde están construyendo y la gente no tiene acceso a la utilidad que les que le deben de dar a los ciudadanos. Entonces este pues si nosotros no cuidamos esta norma, les permitimos seguir teniendo este tipo de acciones, pues lo único que estamos generando es dejarle al municipio desorden.

Entonces sí sería bueno que este que valoremos estos estos temas, porque al final las consecuencias, como bien lo dice Vero, ahí se van a quedar, ¿no? Para las nuevas viviendas, si queremos un municipio bien, pues generemos en orden.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Es que justo lo que estamos platicando Enrique y yo, los fraccionamientos de más problemas analicen en qué administraciones fueron.

Pedregal, Palmas, Contigo es el Prado, eh, Viñedos, todos esos fraccionamientos que nos dejaron con tantísimos problemas con las calles. Nada más por decir que le pusieron pavimentos, sin banquetas, no recepcionados. Pues es de la administración 2012.

Y aún padecemos los problemas ahorita y son 2026 y es fecha que no les podemos resolver a las personas, porque se apegaron a quien les autorizó se apegó al reglamento y pues sí estaban en el reglamento, pero a la hora ya de los problemas nos dejan a las siguientes administraciones.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

También encargarle arquitecta, este usted ahorita hablaba de las obras complementarias.

Está el edificio Eh, Alto Pinar. Y está el fraccionamiento de los edificios.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Que es Pradera. ¿Pradera?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

No, no, no. la Castellana es la que está de este lado, la que está del lado de la Castellana y Puerta del Sol. Puerta del Sol que va en medio. Ahorita estamos haciendo la gestión para que podamos generar una vialidad.

Ya va la mitad de la vialidad que conecta de Camino Viejo, que es Calle Independencia hacia este de Altos Pinar. Nos falta un tramo ahí para poderlo solucionar.

Pero el tramo entre los edificios y Altos Pinar considero que quien debió de haber vendido ahí este, era una obra complementaria porque, es la vía de acceso a los edificios y no la realizaron y esa es la que hoy vamos a intervenir para que tengan intercomunicación todas esas áreas.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Debieron haberla pedido como obra complementaria.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Así es. Ahorita estamos construyendo Altos Pinar. Entonces, no sé, ¿qué posibilidades hay? de que ellos restablezcan las calles que están este, dañadas y que se vuelva eso una parte de sus obras complementarias.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Déjenos verlo, si definitivamente la reposición del pavimento así sea de piedras lo podemos ver, de hecho, se está trabajando ahorita, entonces hay forma de presionarlos. Respecto de la vialidad, déjenos revisarlo.

Déjenos revisarlo, a ver qué podemos hacer para sí,

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Que puedas ir en conjunto con la conectividad que vamos a realizar. Okay. Este, que se pueda realizar en esa zona.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Si tenemos dudas la busco para ver si podemos ir a ver.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Claro que sí. Okay. Perdón por salir de ahí otra vez, pero es que como que van de la mano. Gracias.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Bueno, el tema de zonificación del artículo 10 modalidad mixto se propone que se den los límites de los centros de población del 1 al 8.

Artículo 11 echas normas de sus normas mixtas y siempre únicamente aplicadas a las áreas urbanizadas ahora se propone que según los planes de desarrollo urbano centro de población del 1 al 8.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Sea cual sea su clasificación.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Sea cual sea su clasificación de áreas.

Artículo 12, las modalidades mixtas siempre pueden desarrollarse únicamente en los tres que cuenten con uso habitacional de densidad alta y ser unifamiliar tipo de horizontal o vertical, los planes de desarrollo humano respetando la estructura urbana que sean las áreas destinadas para el mismo. Se propone igual que sean aplicables a los planes de desarrollo urbano del 1 al 8.

En cuanto a la modalidad de redensificación mixta, para desarrollarse única y exclusivamente sobre la jerarquía colectora con sección mínima de 15 m, se propone igual que sea esa misma sección, nada más que había un error ahí de este, un error de dedo era subcolectora de 15 m. Son los giros permitidos que se están proponiendo, que son los mismos que la norma que está autorizada.

En cuanto a la modalidad de redensificación simple, se propone que esté, en la vialidad colectora con sección mínima de 13 m o jerarquía mayor que cumpla con el origen y destino para dicha jerarquía. Artículo 18 se refiere.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Porque la propuesta de bajar al 5%

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Hoy en día la modalidad mixta nadie la utiliza, del 2012 a la fecha, tenemos 3 desarrollos lo han aplicado nada más entonces, la intención eso es incentivar

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

¿Es opcional para el urbanizador entonces?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Así es, pero como vimos algunos casos que proponen un condominio y a la mejor enfrente del condominio da a una vialidad de jerarquía importante puede utilizarse el comercio, pero no lo utilizan porque es muy restrictiva la norma entonces, el 10% para comercio la propuesta es que se baje al 5% para incentivar un poco de comercio.

Ahorita el ejemplo que poníamos es de un desarrollo de 80 viviendas tiendas, el ocho tiene que ser a comercio.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

¿El ocho destinado a comercio?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTÓ:

Estaba el 10% y se va el 5%.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTÓ:

Sí. Este, se modifica la, aquí esta parte en que las unidades de comercio y servicio deben tener su tipo de habitabilidad hoy, de habitabilidad con el reglamento de edificación del municipio de Tonalá.

La otra parte que se propone modificar es lo del tema del área de donación. Es prácticamente transcribimos lo que dice el código urbano que las dimensiones mínimas para un área de donación que debe de estar este con frente a una vialidad de mayor jerarquía importante. Este, debe ser períodos menores a 300 m. Es prácticamente lo que dice el código urbano.

Aquí nada más se mejora el tema de movilidad, el artículo 28. debe esta mejora la construcción de banquetas incluyendo las que se encuentran fuera de los desarrollos incluyendo las rampas para personas con discapacidad, se propone que diga mejora incluyendo la accesibilidad universal.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Esta parte, yo tengo una duda, llega la constructora y hace el desarrollo. ¿Qué porcentaje debe de también la constructora apoyar para mejorar el entorno alrededor? ¿Se tiene un porcentaje establecido?

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTÓ:

Se propone ya se le ha propuesto que fuera un 10% tengo un presupuesto a mejor de 3 millones. Entonces el 10% de obras de urbanización. El 10% sería 300 000 pesos. Esos 300 000 pesos los vas a aplicar a mejoras en el entorno.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Afuera del fraccionamiento.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTÓ:

Afuera del fraccionamiento. Que ya se había propuesto se deja que se continúe en ese 10%.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Sí, yo ahí también considero que es un porcentaje un poco pequeño, ¿no? O no se podría como analizar.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTÓ:

Quiero hacer un ejercicio porque sí, con el ejemplo que puse no es nada 300 000 \$, pesos. Nos lo echamos banqueta. Pero vamos a pedir eh 5000 m. Más o menos entre 5000 y 10 000 m aplican las normas.

Si fueran 5000 m el costo de obras de urbanización anda 1200 más o menos. Entonces sería 6 millones de pesos de urbanización del interior del condominio. Esto aplicando el 10% nos dan 600 000 pesos.

Estamos hablando de que, si fuera una superficie mayor, pues sí nos van a dar millones para aplicar en obra complementaria, pero generalmente ya las ya se convierte en una acción urbanística que trabajan a través del código urbano y a ellos también se les pide obra complementaria normalmente.

Aquí el problema era que en el ejercicio que hicimos, cuando se analizaron los diferentes conjuntos de vivienda con las normas, les comentamos que se hizo un abuso, pero no ponían ni un peso. Claro. O sea, eh, inclusive en los oficios y los tenemos a su disposición, les piden mejorar las banquetas de tal a tal tramo, temas así, mejorar el alumbrado público, no se hizo nada.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Sí, porque pasa que está el fraccionamiento y puede que esté iluminado adentro, pero sales, y ya no hay nada, no hay ni banquetas, no hay nada, nada y la gente pues al momento de salir es este, el peligro o construyes y le pones a una casa que llevaba 40 años viviendo una familia, le pones ya la barrera de, llega el fraccionamiento y les quitaste luz, accesibilidad, espacio.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Les cambia la vida.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

El fraccionamiento de la calle Independencia, Camino Viejo, cuando llegó la gente comprar, era un parquecito. ósea, llegabas a los cajones y estaba el parquecito. Hoy pasas y es una barda, quitaron todo lo del parque. Entonces, este, yo no sé qué hicieron ahí sí, pero la verdad es que sí se vieron muy pasaditos.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Sí, solo era para la venta, pues.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Sí, era muy atractivo el parquecito.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Y le pones la barda

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Literal pusieron un muro allí

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Eso lo hace mucho de que te acomodan de una manera y a la hora de entregar construyen te venden otra.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Es el de ¿JAVER?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Donde esta Altos del Sol. El que está casi al frente del Olimpo

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

De hecho, era el estacionamiento del Olimpo. se aprobó eh, con uso habitacional ese lote. El problema, ¿saben qué es? También son los vendedores y eso lo insistimos mucho con los urbanizadores, que no digan mentiras. Porque ellos tienen un plano autorizado, firmado, sellado, pagado.

Ese plano es el que deberían de reproducir con renders y demás estas imágenes de venta, pero debe ser igual.

Entonces si en la realidad no contemplaba ahí o no se autorizó ahí un área verde, pues también Pero ahí entra, ¿no?

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

También en el ayuntamiento, perdón, pero ahí también puede entrar el ayuntamiento al momento de la entrega de recepción del fraccionamiento en comparar, a ver, tú me traes un proyecto de esta manera y ahora que quieres este ya recepcionarlo, pues tú me dijiste que había un parque en medio, ¿no? Voy a decir una alberca, lo que sea. Y pues realmente no, construiste más casas.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Claro, sí se revisa muy bien eso, muy bien, Pero en este caso nunca se les autorizó ahí un área verde.

Sino un lote habitacional para, para hacer vivienda más adelante. El problema es que a lo mejor también la gente se hace una expectativa, lo ven ahí bien bonito, ahí estaba el área de ventas y demás, y resulta que finalmente se autorizó

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Exactamente y no podríamos poner aquí también en la norma, precisamente que, a la hora de publicitar exactamente, que publiciten lo que verdaderamente van a dar, ¿no? Exactamente. Por ejemplo, ¿no?

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Es que quede prohibido hacer este tipo de exhibiciones

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Pues simplemente, por ejemplo, eso se está viendo allá en Japón, ¿no? De que la fotografía de lo que venden en comida tiene que ser exactamente igual de lo que estás ofreciendo, o sea, si viene una fotografía muy activa o algo, y si no tiene nada que ver con el producto que vas a abrir, pues este eh, definitivamente caíste en una infracción, exactamente.

Entonces, bueno, es un ejemplo de otra parte, pero puede caer en este tema, ¿no? O sea, que la gente verdaderamente sí reciba lo que visualmente le están vendiendo, ¿no? A mí me tocó en un fraccionamiento aquí de Corredor al Vado, que tenían en la maqueta un Walmart y este, un Kentucky.

Entonces, bromeando, le dije una vez a dos o tres vendedores: "Oye, ¿y quién va a atender el Walmart de ustedes?". Pues el Walmart nunca llegó, ¿verdad? Ni el Oxxo tampoco. Entonces, resulta que nunca sucedió

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Sí, pues se compra por una expectativa.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Vamos a tener aquí el Walmart de aquí, el Oxxo.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

La placita va a estar afuera del gimnasio.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Resulta que nunca sucedió.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

A mí dónde yo compré, se suponía que era mi casa era la última y que yo iba a colindar con toda el área verde e iba a estar bardeado. Cuando

entrega mi casa tengo un vecino al lado, no está bordeado, pon rejillas y yo. "¿Y el área verde?" ósea, no nos dejaron área verde, nos dejaron casas.

EN USO DE LA VOZ EL REGIDOR ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA MANIFESTO:

Inclusive le puede beneficiar mucho al municipio a la hora de hacer hasta una promoción de este, aprobamos que no te engañen esto, o sea, le podemos sacar jugo a ese tema.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

¿De qué otra manera también podríamos garantizar que lo que se sucedió en esta residencia del Prado que las áreas de sesión no estén condicionadas, embargadas o en garantía de pago de algún este he, de algún banco, sino que me tenga la certeza del 100% deberán ser entregadas o recepcionadas sin ningún motivo deberán estar este, eh, sujetas a créditos o algo, ¿no?

Porque pues ahí quedó, no se recepcionó y después llega el banco, el banco las toma y el banco las organiza y no podemos nosotros como autoridad decir que no, porque pues al final de cuentas adquieren sus derechos.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTO:

Yo creo que ahí fueron malas prácticas lo que se dieron, pues.

Pero porque realmente, ósea, previo del fraccionamiento que estuvieran las áreas de donaciones escrituradas y no se dio. Entonces creo yo que fue una mala práctica la que se hizo.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

Este lo dejaron pendiente para poder disponer. Un tema financiero ahí y dijeron, "Pues de aquí agarren esto."

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTO:

Y sucedió algo como municipio para que no sea, no se permitiera, no se llevara a cabo.

EN USO DE LA VOZ LA ARQUITECTA VERÓNICA OSORIO GÁNDARA MANIFESTO:

No sé si se notificó, Pero no, en el tema legal se tuvo usted me lo corregirá que notificar, ¿no? Al municipio. Pero el municipio no era propietaria. Estaban consignadas con área de sesión en un plano, pero nunca se escrituraba. Ese es el problema.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA VELÁZQUEZ MANIFESTO:

Ese fraccionamiento yo creo que es el que más problemas tenemos, ¿no? El Prado, por las paradas de las vialidades que dejaron por las calles, o sea, todo.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA CELIA GUADALUPE SERRANO VILLAGÓMEZ MANIFESTÓ:

Entonces si existe, en la ley no hay que mencionarlo en el reglamento, antes de que recepciones esté liberada de todo, ¿no?

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Entregadas áreas, ¿no?

Director, nuestros compañeros van a tener que retirarse. Por comisión. Si gustan eh, la información se la compartimos tanto vía correo electrónico, como también en físico y este, y al ver que este es un tema evidentemente mucha urgencia, pues poder generar una siguiente reunión ya coordinados todos para la siguiente semana y poder avanzar en algo que nos demanda la sociedad de Tonalá.

EN USO DE LA VOZ EL ARQUITECTO IVÁN BETANCOURT MORALES MANIFESTÓ:

Ya lo quedó pendiente es muy muy leve, lo fuerte ya lo expusimos y entonces nada más esperamos su opinión para darle seguimiento.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Sí, y que se puedan tomar en cuenta las menciones que hicieron el día de hoy para la siguiente. Bien, entonces, ¿en cuál campo nos quedamos?

PUNTO 5

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

como punto quinto del orden del día es lectura y correspondencia.

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

Le informo presidenta que al momento no se cuenta con correspondencia.

PUNTO 6

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Muchas gracias, continuamos con el sexto punto de orden del día, es el de asuntos varios, compañeros, ¿alguien tiene algún asunto vario?

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

Le informo presidenta que el único asunto vario ya fue tratado por la regidora Celia Serrano.

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Continúe por favor secretario

EN USO DE LA VOZ EL SECRETARIO TÉCNICO MANIFESTÓ:

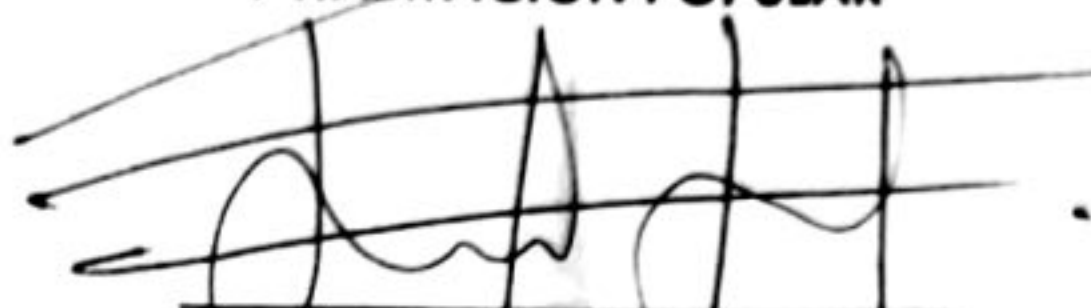
Si. Como lo indica presidenta como punto séptimo y orden del día es clausura y señalamiento del día y hora de la próxima sesión.

PUNTO 7

EN USO DE LA VOZ LA PRESIDENTA MANIFESTÓ:

Respecto al séptimo y último punto del orden del día, compañeras y compañeros regidores de no tener inconvenientes se deja abierto el citatorio para la siguiente sesión de esta comisión previa convocatoria que se les hará llegar por escrito y no habiendo más asuntos que desahogar se da por concluida la presente sesión, siendo el día, 18 de mayo del 2026 y siendo las 12: 16 pm. Gracias por su presencia.

COMISIÓN EDILICIA DE PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO, RURAL Y HABITACIÓN POPULAR



**C. JUNCAL SOLANO FLORES
REGIDORA PRESIDENTA**



**C. ÁNGEL ENRIQUE GUZMÁN LOZA
REGIDOR VOCAL**



**C. VERÓNICA YANIRA SEPÚLVEDA
VELÁZQUEZ
REGIDORA VOCAL**



**C. CELIA GUADALUPE SERRANO
VILLAGÓMEZ
REGIDORA VOCAL**

**C. EDGAR JOSÉ MIGUEL LÓPEZ
JARAMILLO
REGIDOR VOCAL**