

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 534/2025
Exp. 044 IXTLA C/2025 002

C. JOSE LUIS ROBERTO ULLOA LEAÑO
PROPIETARIO
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 18 de agosto de 2025

Con relación al trámite del **Expediente No. 044 IXTLA C/2025 002**, a nombre de la C. **JOSE LUIS ROBERTO ULLOA LEAÑO** ubicado en Calle Guayabos No. 12, en la localidad de Las Aguilillas, según Escritura Publica No. 36449 de la Notaria Publica No. 5, en el municipio de Tlaquepaque, Jal., Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco bajo el folio No. 3655276, Empadronado con el número de cuenta predial U 045177, en la Oficina de Catastro e Impuesto predial, el cual promueve la **SUJECION A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE CONSTA DE; DOS UNIDADES PRIVATIVAS DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I) Y UN ÁREA DE USO COMUN PARA VIALIDAD (ACV)**, como sigue:

ESTADO PROPUESTO

UNIDAD PRIVATIVA "1": Superficie **340.80 m2**, con Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I), correspondiéndole indiviso de 36.6211 %.

Al noreste: de noroeste a sureste 8.67 m. colindando con Propiedad Privada, gira al suroeste 5.00 m., quiebra al sureste 7.00 m. colindando con Área de Uso Común Para Vialidad (ACV).

Al sureste: 25.50 m. colindando con Unidad Privativa "2".

Al suroeste: 8.71 m. colindando con Propiedad Privada.

Al noroeste: 28.58 m. colindando con Propiedad Privada.

UNIDAD PRIVATIVA "2": Superficie **589.81 m2**, con Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I), correspondiéndole indiviso de 63.3789 %.

Al noreste: 15.17 m. colindando con Propiedad Privada.

Al sureste: en línea quebrada 35.11 m. colindando con Propiedad Privada.

Al suroeste: 22.39 m. colindando con Propiedad Privada.

Al noroeste: 25.50 m. colindando con Unidad Privativa "1" y 5.00 m. colindando con Área de Uso Común Para Vialidad (ACV).

Área de Uso Común Para Vialidad (ACV): Superficie **248.57 m2**.

Al noreste: 7.00 m. colindando con calle Guayabos.

Al sureste: 30.50 m. colindando con Propiedad Privada, 5.00 m. colindando con Unidad Privativa "2".

Al suroeste: 7.00 m. colindando con Unidad Privativa "1".

Al noroeste: 30.50 m. colindando con Propiedad Privada, 5.00 m. colindando con Unidad Privativa "1".

En virtud de que cumplió con los lineamientos señalados en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio D. U. 527/2025, y ha dado cumplimiento al pago de los derechos correspondientes a la Ley de Ingresos del Municipio de Ixtlahuacán de Los Membrillos, según partida de pago número 7673 de fecha 13 de agosto del presente, por lo que esta Dependencia acordó de conformidad a lo establecido en los Arts. 10, Fracción I, XX, 247, 306 y 307, del Código Urbano del Estado de Jalisco, y conforme al código civil del Estado de Jalisco. autorizar para efectos de su escrituración **SUJECION A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE CONSTA DE; DOS UNIDADES PRIVATIVAS DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I) Y UN ÁREA DE USO COMUN PARA VIALIDAD (ACV)**, según el proyecto autorizado y sellado.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted, como su atento servidor.

ATENTAMENTE



Ing. Juan Pablo Hernández Padilla
Director de Desarrollo Urbano



IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
2024 - 2027
GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo
c.c.p. Minutario
JPHP/EAZA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 536/2025
Exp. 044 IXTLA C/2025 002

LIC. MOISÈS ALEJANDRO ANAYA AGUILAR
JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON
SEDE EN CHAPALA JAL.
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 18 de agosto de 2025

Con relación al trámite del **Expediente No. 044 IXTLA C/2025 002**, a nombre de la C. **JOSE LUIS ROBERTO ULLOA LEAÑO** ubicado en Calle Guayabos No. 12, en la localidad de Las Aguilillas, según Escritura Publica No. 36449 de la Notaria Publica No. 5, en el municipio de Tlaquepaque, Jal., Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco bajo el folio No. 3655276, Empadronado con el número de cuenta predial U 045177, en la Oficina de Catastro e Impuesto predial, el cual promueve la **SUJECION A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE CONSTA DE; DOS UNIDADES PRIVATIVAS DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I) Y UN ÁREA DE USO COMUN PARA VIALIDAD (ACV)**, como sigue:

ESTADO PROPUESTO

UNIDAD PRIVATIVA "1": Superficie **340.80 m2**, con Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I), correspondiéndole indiviso de 36.6211 %.

Al noreste: de noroeste a sureste 8.67 m. colindando con Propiedad Privada, gira al suroeste 5.00 m., quiebra al sureste 7.00 m. colindando con Área de Uso Común Para Vialidad (ACV).

Al sureste: 25.50 m. colindando con Unidad Privativa "2".

Al suroeste: 8.71 m. colindando con Propiedad Privada.

Al noroeste: 28.58 m. colindando con Propiedad Privada.

UNIDAD PRIVATIVA "2": Superficie **589.81 m2**, con Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I), correspondiéndole indiviso de 63.3789 %.

Al noreste: 15.17 m. colindando con Propiedad Privada.

Al sureste: en línea quebrada 35.11 m. colindando con Propiedad Privada.

Al suroeste: 22.39 m. colindando con Propiedad Privada.

Al noroeste: 25.50 m. colindando con Unidad Privativa "1" y 5.00 m. colindando con Área de Uso Común Para Vialidad (ACV).

Área de Uso Común Para Vialidad (ACV): Superficie **248.57 m2**.

Al noreste: 7.00 m. colindando con calle Guayabos.

Al sureste: 30.50 m. colindando con Propiedad Privada, 5.00 m. colindando con Unidad Privativa "2".

Al suroeste: 7.00 m. colindando con Unidad Privativa "1".

Al noroeste: 30.50 m. colindando con Propiedad Privada, 5.00 m. colindando con Unidad Privativa "1".

En virtud de que cumplió con los lineamientos señalados en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio D. U. 527/2025, y ha dado cumplimiento al pago de los derechos correspondientes a la Ley de Ingresos del Municipio de Ixtlahuacán de Los Membrillos, según partida de pago número 7673 de fecha 13 de agosto del presente, por lo que esta Dependencia acordó de conformidad a lo establecido en los Arts. 10, Fracción I, XX, 247, 306 y 307, del Código Urbano del Estado de Jalisco, y conforme al código civil del Estado de Jalisco. autorizar para efectos de su escrituración **SUJECION A REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE CONSTA DE; DOS UNIDADES PRIVATIVAS DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I) Y UN ÁREA DE USO COMUN PARA VIALIDAD (ACV)**, según el proyecto autorizado y sellado.

Sin otro particular por el momento, quedo de usted, como su atento servidor.

ATENTAMENTE



Ing. Juan Pablo Hernández Padilla
Director de Desarrollo Urbano



IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
2024 - 2027
GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo
c.c.p. Minutario
JPHP/EAZA



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 527/2025
Exp. 044 IXTLA C/2025 002

C. JOSE LUIS ROBERTO ULLOA LEAÑO
PROPIETARIO.
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 12 de agosto del 2025

En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo me permito informarle que el presente documento tiene carácter de certificación del uso del suelo que determina el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco vigente. Este dictamen tendrá vigencia indefinida y validez legal, en tanto no se modifique o cancelen los planes o programas de los cuales se deriven, de conformidad a lo establecido en el artículo 84 fracción III del Código Urbano para el Estado de Jalisco. **ESTE DICTAMEN NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACIÓN** para efectuar obras en el predio.

DATOS DEL PREDIO	LA SIGUIENTE ES INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE EN EL ENTENDIDO DE QUE CUALQUIER FALSEDAD U OMISIÓN EN LOS DATOS INVALIDA EL PRESENTE DICTAMEN.
PROPIETARIO:	JOSE LUIS ROBERTO ULLOA LEAÑO
UBICACIÓN:	CALLE GUAYABOS No. 12, LOC. LAS AGUILILLAS
SUP. TOTAL:	1,179.18 M2
USO SOLICITADO:	SUJECCIÓN A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINO.

De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V; Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículos 1,2, 4, 5, 7, 11, 22, 23, 43, 47, 48, 51,57, 59 y 60; Código Urbano para el Estado de Jalisco artículos 1, 2, 3, 5, 6, 10, 11, 78, 79, 80, 81, 94, 95, 96, 97, 100, 145, 148, 149, 150, 151, 154, 161, 166, 167, 180, al 183, 185 y 186, 212, 222 al 226, 228 al 231, 235 al 237, 241, 247 y 248, 266, 276 al 295, 358, 360 397; Reglamento Estatal de Zonificación artículos 16 al 28, 39, 46, 54, 59, 60, 64, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 78, 79, 80, 81 al 83, 89, 90, 115 al 118, 120 al 122 y 124, 142, 213 al 220, 235 al 258, 337, 340 al 351 y cuadros 2, 3, 4, 6, 9, 13 al 18, 22 al 31, 33 al 39, 41, 43, 44 y 48; Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del AMG (POTmet), publicado el 26 de octubre de 2024 en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco; Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco publicado el 11 de noviembre de 2024 en la Gaceta Municipal publicación 2 tomo II inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con folio electrónico número 3684828, con número de prelación 649404 de fecha 5 de diciembre de 2024 y al Programa de Ordenamiento Ecológico Local para el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco publicado el 23 de noviembre de 2024 en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco.

Al predio en comento le corresponde la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 527/2025
Exp. 044 IXTLA C/2025 002

CENTRO DE POBLACIÓN IXTLAHUACAN-BUENAVISTA	PLANO	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
	MUS-02- Ixtlahuacan- Buenavista	AU-UP	Áreas de Urbanización Progresiva
	EUES-02- Ixtlahuacan- Buenavista	M-H3-I	Mixto Habitacional Densidad Media
	7.4.2. Sistema de Movilidad	VL	Vialidad Secundaria Existente

DICTAMEN FAVORABLE A LA CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO QUE CONSTA DE 2 UNIDADES PRIVATIVAS DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I) Y UN ÁREA DE USO COMÚN PARA VIALIDAD (ACV).

El presente dictamen se emite de conformidad con lo establecido en los Artículos; 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006 y 1007, del Código Civil del Estado de Jalisco.

1. Deberá presentar la documentación legal que acredite la propiedad del predio de acuerdo con el artículo 247 al 249 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
2. El **REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** quedarán de la siguiente manera:

UNIDAD PRIVATIVA "1": Superficie **340.80 m²**, de Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I), con frente de 12.00 m. con Área Común Para Vialidad (ACV), correspondiéndole indiviso de 36.6211%.

UNIDAD PRIVATIVA "2": Superficie **589.81 m²**, de Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I), con frente de 5.00 m. con Área Común Para Vialidad (ACV), correspondiéndole indiviso de 63.3789%.





Ixtlahuacán
de los Membrillos
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 527/2025
Exp. 044 IXTLA C/2025 002

ÁREA COMUN PARA VIALIDAD (ACV): Superficie **930.61 m²**, con frente de 7.00 m. con Calle Guayabos.

3. Deberá cubrir los DERECHOS correspondientes al trámite de SUJECCIÓN A RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO estipulados en la Ley de Ingresos vigente del municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.
4. Deberá recabar la FACTIBILIDAD de los servicios en el abasto y desecho de los servicios de agua potable y uso de alcantarillado ante el Organismo Operador correspondiente.
5. Deberá recabar alineamiento y número oficial correspondiente, ante esta Dependencia.

La presente certificación es únicamente información del uso que se puede tener en el predio, por lo que **NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACION PARA EFECTUAR OBRAS** en el mismo, sino para que el promotor inicie la elaboración de su proyecto en tanto se obtenga la aprobación definitiva de esta Dependencia, así como las Licencias de Edificación, Urbanización o de Giros Municipales, según sea el caso. Para esto deberá presentar ante esta Dependencia la documentación respectiva para su revisión y aprobación. En caso de que las obras de urbanización, edificación o giro comercial se inicien antes de obtener la aprobación definitiva **SE HARA ACREEDOR A LAS SANCIONES CORRESPONDIENTES QUE MARCAN; EL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO, CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO Y LA LEY DE INGRESOS VIGENTE.**

ATENTAMENTE

Ing. Juan Pablo Hernández Padilla
Director de Desarrollo Urbano



IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
2024 - 2027
GOBIERNO MUNICIPAL
**DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO**

c.c.p. Archivo
c.c.p. Minutario
JPHP/EAZA

