

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U.084/2023**  
**Exp. 044 IXTLAMEM S/2023 005**

**C. HECTOR FONSECA GONZALEZ**  
**PROPIETARIO.**  
**PRESENTE:**

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 21 de febrero del 2023

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 de uso del suelo que determina el Plan de Desarrollo Urbano vigente de "EL RODEO". Este dictamen tendrá vigencia y validez legal en tanto no se actualice o cancele el programa del cual se deriva. **ESTE DICTAMEN NO CONSTITUYE UNA AUTORIZACION** 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:	HECTOR FONSECA GONZALEZ
UBICACIÓN:	AV. HIDALGO (ANTES ANTIGUA CARR. GDL-ATEQUIZA) No. 3-A, LOC. EL RODEO.
SUP. TOTAL:	722.780 M2
USO SOLICITADO:	SUBDIVISION A DOS FRACCIONES DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H4-U)

De conformidad con los Artículos: 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1 frac. III, 4, 9 frac. X, 18, 27, 28, 35 y 38 de la Ley General de Asentamientos Humanos; Artículos 1, 2, 3, 5, 6, 10, 11, 78, 79, 80, 94, 95, 96, 97, 100, 114, 120, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 145, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 166, 229, 266, 284, del Código Urbano para el Estado de Jalisco; Artículos 28, 39, 46, 60, 64, 68, 76, 89, 118, 121 y 124 del Reglamento Estatal de Zonificación. Se hace de su conocimiento que, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de EL RODEO, autorizado mediante acuerdo de cabildo de fecha 15 de diciembre de 2009 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el 18 de diciembre del 2009. El predio motivo de su solicitud se clasifica de la siguiente manera:

PLANO	CLASIFICACION	POLÍGONO	DESCRIPCIÓN
<b>E1</b>	<b>A-U</b>	<b>7</b>	<b>Áreas de Urbanización Progresiva</b>
<b>E2</b>	<b>H4</b>	<b>5</b>	<b>Habitacional Unifamiliar Densidad Alta</b>

El uso solicitado es permitido en la zona, lo anterior de conformidad con lo establecido en el Art. 60, Cuadro 14, del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, por lo que se emite:

**DICTAMEN COMPATIBLE PARA SUBDIVISION A DOS FRACCIONES DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA (H4-U).**

**La presente certificación es únicamente información del uso que puede tener el predio. Para obtener la autorización definitiva para esta acción urbanística deberá continuar su trámite cumpliendo con las siguientes disposiciones:**

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. Las Fracciones resultantes quedarán de la siguiente manera:

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U.084/2023**  
**Exp. 044 IXTLAMEM S/2023 005**

**Fracción "1":** Con superficie de 638.403 m<sup>2</sup>, con frente de 18.02 m. a la Av. Hidalgo, para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U).

**Fracción "2":** Con superficie de 84.377 m<sup>2</sup>, con frente de 5.81 m. a la Av. Hidalgo y 13.45 m. a la Priv. Revolución, para uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U).

3. Deberá cubrir los DERECHOS correspondientes al trámite de SUBDIVISION 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**



IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS  
2021-2024  
GOBIERNO MUNICIPAL

Arq. J. Jesús Robledo Garibay  
Director de Desarrollo Urbano

c.c.p. Archivo  
c.c.p. Minutario  
JJRG/cera



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U. 087/2023**  
**Exp. 044 IXTLAMEM S/2023 005**

**LIC. SILVESTRE VEGA CASAS**  
**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 22 de febrero del 2023

Con relación al trámite que obra bajo el **Exp. No. 044 IXTLAMEM S/2023 005** a nombre del C. HECTOR FONSECA GONZALEZ, ubicado en la Av. Hidalgo (antes Antigua Carretera Gdl-Atequiza) No. 3-A, en la loc. El Rodeo, con superficie de 722.780 m<sup>2</sup>. Se ampara la propiedad con copia simple de la Resolución Definitiva Dictada por el Comité Interinstitucional para la Regularización de Predios Rústicos de la pequeña Propiedad en el Estado, dentro del expediente No. XI-044-459/2006. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco, bajo documento 9, folio del 109 al 115, del libro 1264, de la sección Inmobiliaria. Empadronado con el número de cuenta predial U 033747, en la Oficina de Catastro e Impuesto predial, el cual promueve la **SUBDIVISIÓN A DOS FRACCIONES DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)**, la cual queda de la siguiente manera:

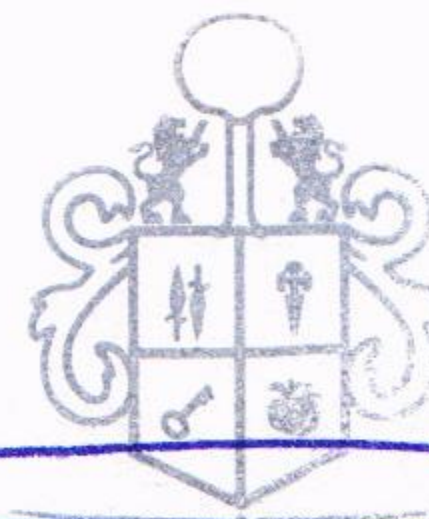
**Fracción "1":** con superficie de **638.403 m<sup>2</sup>**, para Uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U).  
**Noreste: En línea quebrada 24.45 m.** compuesto por 3 tramos: De noroeste a sureste 7.00 m. gira al suroeste 5.99 m. gira al sureste 11.46 m. colindando con Ismael Galindo Fonseca.  
**Sureste: En línea quebrada 45.08 m.** compuesto por 5 tramos: De noreste a suroeste 15.18 m., gira al sureste 6.69 m. colindando con Ismael Galindo Fonseca, gira al suroeste 2.93 m. colindando con Priv. Revolución, gira al noroeste 6.68 m., gira al suroeste 13.60 m. colindando con Fracción "2".  
**Suroeste: En línea quebrada 18.02 m.** compuesto por 2 tramos: 12.08 m., 5.94 m., colindando con Av. Hidalgo.  
**Noroeste: 37.77 m.** colindando con Club Deportivo Gavilanes.

**Fracción "2":** con superficie de **84.377 m<sup>2</sup>**, para Uso Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4-U).  
**Noreste: 6.68 m.** colindando con Fracción "1".  
**Sureste: 13.45 m.** colindando con Priv. Revolución.  
**Suroeste: 5.81 m.** colindando con Av. Hidalgo.  
**Noroeste: 13.60 m.** colindando con Fracción "1".

De conformidad con inspección realizada por personal técnico de esta Dependencia, de detecto que existe lotificación consolidada en la zona, tratándose en este caso de una **SITUACIÓN DE HECHO** y toda vez que cumplió con los lineamientos señalados en Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio D.U. 084/2023, incluyendo al pago de los derechos correspondientes conforme a la Ley de Ingresos del Municipio de Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, según partida de pago número 3293982 de fecha 16 de febrero del 2023, esta Dependencia acordó de conformidad a lo establecido en los Artículos; 10, fracción I, XX, 247, 306, 307, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, autorizar la **SUBDIVISIÓN A DOS FRACCIONES DE USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA (H4-U)**, conforme al plano anexo firmado y sellado.

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

**ATENTAMENTE**



Arq. J. Jesús Robledo Garbay,  
Director de Desarrollo Urbano

DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO  
#NUNCADEJES

c.c.p. Archivo  
c.c.p. Minutario  
JJRG/cera

