



Ixtlahuacán  
de los Membrillos  
AYUNTAMIENTO  
2024 - 2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
D. U. 096/2026  
Exp. 044 IXTLA S/2026 003

**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 17 de febrero de 2026

Con relación al trámite que obra bajo el **Exp. No. 044 IXTLA S/2026 003** a nombre del INBACK TRANSACCIONES PATRIMONIALES S.A. DE C.V. / ANDREA RAMIREZ MARTINEZ, de la finca ubicada en carretera antigua a la capilla No. 18, Fraccionamiento los Laureles, con superficie de 20,318.00 m<sup>2</sup>. Se ampara la propiedad con escritura pública No. 877 de fecha 10 de septiembre del 2025, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco, con folio 2396894. Empadronado con el número de cuenta predial R 003890, en la Oficina de Catastro e Impuesto Predial, el cual promueve la **SUBDIVISION A DOS FRACCIONES DE USO PARA COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES (CS-C) Y TRES PARA AREA DE RESTRICCION POR VIALIDAD PUBLICA**, la cual queda de la siguiente manera:

**Fracción "1":** con superficie de **1,969.60 m<sup>2</sup>**, para Area de Restricción por Vialidad Pública/ Vialidad Principal (VP)/ Área de cesión para vialidad.

**Norte:** 154.00 m. colindando con carretera antigua a la capilla.

**Sur:** de este a oeste 7.89 m. colindando con fracción 3 (área de restricción por vialidad), 52.33 m. con fracción 5, 89.95 m. colindando con fracción 4 y 3.83 m. colindando con fracción 3 (área de restricción por vialidad).

**Este:** 12.30 m. colindando con avenida de los fresnos.

**Oeste:** 12.29 m. colindando con avenida los laureles.

**Fracción "2":** con superficie de **840.17 m<sup>2</sup>**, para Area de Restricción por Vialidad Pública/ Vialidad Local (VL).

**Norte:** 3.83 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 10.01 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** 119.71 m. colindando con fracción 4.

**Oeste:** 119.71 m. colindando con avenida los laureles.

**Fracción "3":** con superficie de **485.72 m<sup>2</sup>**, para Area de Restricción por Vialidad Pública/ Vialidad Local (VL).

**Norte:** 7.89 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 0.79 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** 119.70 m. colindando con avenida de los fresnos.

**Oeste:** 119.70 m. colindando con fracción 5.

**Fracción "4":** con superficie de **9,713.67 m<sup>2</sup>**, para Uso Comercios y Servicios Centrales (CS-C).

**Norte:** 89.95 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 72.38 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** en línea quebrada 136.01 m. colindando con fracción 5.

**Oeste:** 119.71 m. colindando con fracción 2.

**Fracción "5":** con superficie de **7,308.84 m<sup>2</sup>**, para Uso Comercios y Servicios Centrales (CS-C).

**Norte:** 52.33 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 69.82 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** 119.70 m. colindando con fracción 3.

**Oeste:** en línea quebrada 136.01 m. colindando con fracción 4.







Ixtlahuacán  
de los Membrillos  
AYUNTAMIENTO

2024 - 2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

D. U. 096/2026

Exp. 044 IXTLA S/2026 003

Toda vez que cumplió con los lineamientos señalados en Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio DU 093/2026, 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 12572 de fecha 23 de enero del 2026, esta Dependencia acordó de conformidad a lo establecido en los Artículos; 10, fracción I, XX, 247, 306, 307, del Código Urbano del Estado de Jalisco, autorizar la **SUBDIVISION A DOS FRACCIONES DE USO PARA COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES (CS-C) Y TRES PARA AREA DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD PÚBLICA**, conforme al plano anexo firmado 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



GOBIERNO MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO

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



Recibido  
5400 J  
18/01/2026



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U. 094/2026**  
**Exp. 044 IXTLA S/2026 003**

**INBACK TRANSACCIONES PATRIMONIALES S.A. DE C.V. / ANDREA RAMIREZ MARTINEZ**  
**PROPIETARIO.**  
**PRESENTE:**

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 17 de febrero de 2026

Con relación al trámite que obra bajo el **Exp. No. 044 IXTLA S/2026 003** a nombre del INBACK TRANSACCIONES PATRIMONIALES S.A. DE C.V. / ANDREA RAMIREZ MARTINEZ, de la finca ubicada en carretera antigua a la capilla No. 18, Fraccionamiento los Laureles, con superficie de 20,318.00 m<sup>2</sup>. Se ampara la propiedad con escritura pública No. 877 de fecha 10 de septiembre del 2025, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco, con folio 2396894. Empadronado con el número de cuenta predial R 003890, en la Oficina de Catastro e Impuesto Predial, el cual promueve la **SUBDIVISION A DOS FRACCIONES DE USO PARA COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES (CS-C) Y TRES PARA AREA DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD PÚBLICA**, la cual queda de la siguiente manera:

**Fracción "1":** con superficie de **1,969.60 m<sup>2</sup>**, para Area de Restricción por Vialidad Pública/ Vialidad Principal (VP)/ Área de cesión para vialidad.

**Norte:** 154.00 m. colindando con carretera antigua a la capilla.

**Sur:** de este a oeste 7.89 m. colindando con fracción 3 (área de restricción por vialidad), 52.33 m. con fracción 5, 89.95 m. colindando con fracción 4 y 3.83 m. colindando con fracción 3 (área de restricción por vialidad).

**Este:** 12.30 m. colindando con avenida de los fresnos.

**Oeste:** 12.29 m. colindando con avenida los laureles.

**Fracción "2":** con superficie de **840.17 m<sup>2</sup>**, para Area de Restricción por Vialidad Pública/ Vialidad Local (VL).

**Norte:** 3.83 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 10.01 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** 119.71 m. colindando con fracción 4.

**Oeste:** 119.71 m. colindando con avenida los laureles.

**Fracción "3":** con superficie de **485.72 m<sup>2</sup>**, para Area de Restricción por Vialidad Pública/ Vialidad Local (VL).

**Norte:** 7.89 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 0.79 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** 119.70 m. colindando con avenida de los fresnos.

**Oeste:** 119.70 m. colindando con fracción 5.

**Fracción "4":** con superficie de **9,713.67 m<sup>2</sup>**, para Uso Comercios y Servicios Centrales (CS-C).

**Norte:** 89.95 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 72.38 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** en línea quebrada 136.01 m. colindando con fracción 5.

**Oeste:** 119.71 m. colindando con fracción 2.

**Fracción "5":** con superficie de **7,308.84 m<sup>2</sup>**, para Uso Comercios y Servicios Centrales (CS-C).

**Norte:** 52.33 m. colindando con fracción 1 (Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.)

**Sur:** 69.82 m. colindando con lote 3 y 14.

**Este:** 119.70 m. colindando con fracción 3.

**Oeste:** en línea quebrada 136.01 m. colindando con fracción 4.

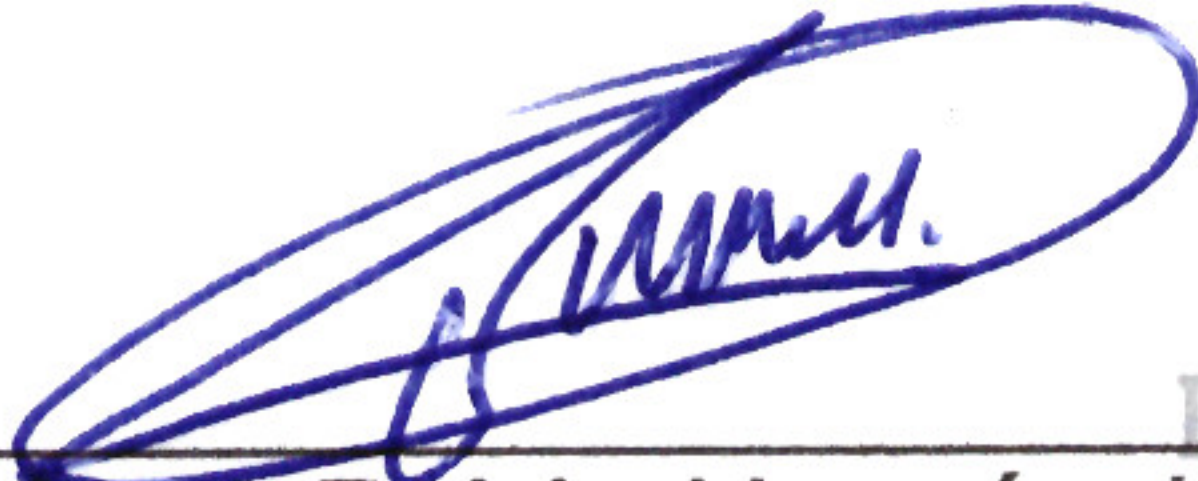


**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U. 094/2026**  
**Exp. 044 IXTLA S/2026 003**

Toda vez que cumplió con los lineamientos señalados en Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio DU 093/2026, 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 12572 de fecha 23 de enero del 2026, esta Dependencia acordó de conformidad a lo establecido en los Artículos; 10, fracción I, XX, 247, 306, 307, del Código Urbano del Estado de Jalisco, autorizar la **SUBDIVISION A DOS FRACCIONES DE USO PARA COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES (CS-C) Y TRES PARA AREA DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD PÚBLICA**, conforme al plano anexo firmado 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

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

IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS  
GOBIERNO MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO

*Recibo Original  
18/02/2026  
[Signature]*



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
D. U. 093/2026  
Exp. 044 IXTLA S/2026 003

INBACK TRANSACCIONES PATRIMONIALES S.A. DE C.V. / ANDREA  
RAMIREZ MARTINEZ  
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 17 de febrero del 2026

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:     | INBACK TRANSACCIONES PATRIMONIALES S.A. DE C.V. / ANDREA RAMIREZ MARTINEZ                                                                                    |
| UBICACIÓN:       | CARRETERA ANTIGUA A LA CAPILLA No. 18, FRACC. LOS LAURELES                                                                                                   |
| SUP. TOTAL:      | 20,318.00 M2                                                                                                                                                 |
| USO SOLICITADO:  | SUBDIVISION A CINCO FRACCIONES                                                                                                                               |

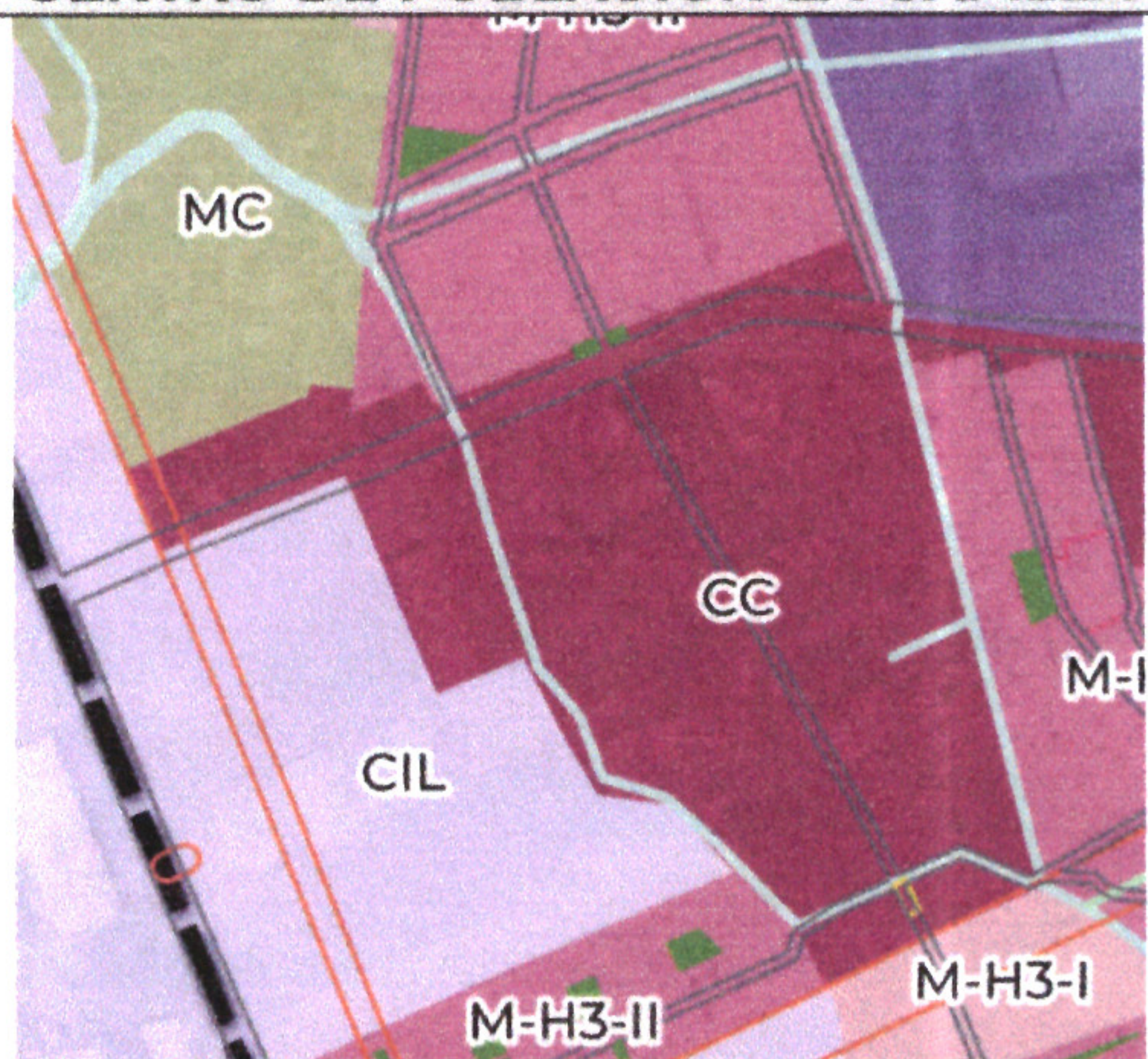
De conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V; Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, artículos 1,2, 4, 5, 7, 11, 22, 23, 43, 47, 48, 51,57, 59 y 60; Código Urbano para el Estado 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. 093/2026  
Exp. 044 IXTLA S/2026 003

| CENTRO DE POBLACIÓN LA CAPILLA                                                     | PLANO                       | CLASIFICACIÓN | DESCRIPCIÓN                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------------------|
|  | MUS-07-La Capilla           | AU            | Áreas Urbanización Progresiva |
|                                                                                    | EUES-07-La Capilla          | CC            | Corredores Centrales          |
|                                                                                    | 7.4.2. Sistema de Movilidad | VC-Consolidar | Vialidad Regional Consolidar  |

DICTAMEN COMPATIBLE A LA SUBDIVISION A DOS FRACCIONES DE USO COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES (CS-C) Y TRES FRACCIONES PARA VIALIDAD

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:

**Fracción “1”:** Con superficie de **1,969.60 m2**, con frente de 154.00 m. con Carretera Antigua a la Capilla, para Area de Restricción por Vialidad Pública/ Área de cesión para vialidad.

**Fracción “2”:** Con superficie de **840.17 m2**, con frente de 119.17 m. con Avenida los laureles, Area de Restricción por Vialidad Pública.

**Fracción “3”:** Con superficie de **485.72 m2**, con frente de 119.70 m. con Avenida los laureles, Area de Restricción por Vialidad Pública.

**Fracción “4”:** Con superficie de **9,713.67 m2**, con frente de 89.95 m. colindando con la fracción 1 afectación por derecho de vía, para Uso Comercios y Servicios Centrales (CS-C).

**Fracción “5”:** Con superficie de **7,308.84 m2**, con frente de 52.33 m. colindando con la fracción 1 afectación por derecho de vía, para Uso Comercios y Servicios Centrales (CS-C).



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U. 093/2026**  
**Exp. 044 IXTLA S/2026 003**

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**

-

  
Ing. Juan Pablo Hernández Padilla  
Director de Desarrollo Urbano



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

*Recibido Original  
Suro 18/02/2026*

