DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 775/2026
Exp. 044 IXTLA S/2026 048

C. RAFAEL GARCIA Y CDOS.
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 15 de octubre 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:	RAFAEL GARCIA Y CDOS.
UBICACIÓN:	AV. MANUEL CAPETILLO No. 68, LOC. BUENAVISTA
SUP. TOTAL:	2,283.14 M2
USO SOLICITADO:	SUBDIVISION A CINCO FRACCIONES DE USO HABITACIONAL

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:

Ixtlahuacán de los Membrillos
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 778/2026
Exp. 044 IXTLA S/2026 048

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 15 de octubre del 2026

Con relación al trámite que obra bajo el **Exp. No. 044 IXTLA S/2026 048** a nombre del C. RAFAEL GARCIA Y CDOS., de la finca urbana ubicada en la Av. Manuel Capetillo No. 68, en Loc. Buenavista, con superficie de 2,283.14 m2. Se ampara la propiedad con Escritura Publica No. 6,747 de fecha 16 de julio del 2020, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco, con folio 3545606, empadronado con el número de cuenta predial U 013995, en la Oficina de Catastro e Impuesto Predial, el cual promueve la **SUBDIVISION A CINCO FRACCIONES DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I).** la cual queda de la siguiente manera:

Lote "1": con superficie de **459.56 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 23.05 m. colindando con propiedad particular.
Este: 20.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.912 m. colindando con lote 2.
Oeste: 20.00 m. colindando con fracción B.

Lote "2": con superficie de **183.05 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.912 m. colindando con lote 1.
Este: 8.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.856 m. colindando con lote 3.
Oeste: 8.00 m. colindando con fracción B.

Lote "3": con superficie de **182.60 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.856 m. colindando con lote 2.
Este: 8.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.80 m. colindando con lote 4.
Oeste: 8.00 m. colindando con fracción B.

Lote "4": con superficie de **331.13 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.80 m. colindando con lote 3.
Este: 14.424 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.698 m. colindando con lote 5.
Oeste: 14.690 m. colindando con fracción B.

Lote "5": con superficie de **1,141.57 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.698 m. colindando con lote 4.
Este: 45.276 m. colindando con calle 12 de octubre y 11.30 m. colindando con avenida Manuel Capetillo.
Sur: 13.88 m. colindando con avenida Manuel Capetillo.
Oeste: 52.75 m. colindando con fracción B.

Toda vez que cumplió con los lineamientos señalados en Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio D.U. 776/2026, 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 20703 de fecha 09 de octubre 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 CINCO FRACCIONES DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I),** 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

IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS
GOBIERNO MUNICIPAL
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

c.c.p. Archivo
c.c.p. Minutario
UPHP/EAZA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 777/2026
Exp. 044 IXTLA S/2026 048

C. LUCIA DEL REFUGIO FLORES FUENTES
ENCARGADA DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL.
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 15 de octubre del 2026

Con relación al trámite que obra bajo el **Exp. No. 044 IXTLA S/2026 048** a nombre del C. RAFAEL GARCIA Y CDOS., de la finca urbana ubicada en la Av. Manuel Capetillo No. 68, en Loc. Buenavista, con superficie de 2,283.14 m2. Se ampara la propiedad con Escritura Publica No. 6,747 de fecha 16 de julio del 2020, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco, con folio 3545606, empadronado con el número de cuenta predial U 013995, en la Oficina de Catastro e Impuesto Predial, el cual promueve la **SUBDIVISION A CINCO FRACCIONES DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I).** la cual queda de la siguiente manera:

Lote "1": con superficie de **459.56 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 23.05 m. colindando con propiedad particular.
Este: 20.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.912 m. colindando con lote 2.
Oeste: 20.00 m. colindando con fracción B.

Lote "2": con superficie de **183.05 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.912 m. colindando con lote 1.
Este: 8.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.856 m. colindando con lote 3.
Oeste: 8.00 m. colindando con fracción B.

Lote "3": con superficie de **182.60 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.856 m. colindando con lote 2.
Este: 8.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.80 m. colindando con lote 4.
Oeste: 8.00 m. colindando con fracción B.

Lote "4": con superficie de **331.13 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.80 m. colindando con lote 3.
Este: 14.424 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.698 m. colindando con lote 5.
Oeste: 14.690 m. colindando con fracción B.

Lote "5": con superficie de **1,141.57 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.698 m. colindando con lote 4.
Este: 45.276 m. colindando con calle 12 de octubre y 11.30 m. colindando con avenida Manuel Capetillo.
Sur: 13.88 m. colindando con avenida Manuel Capetillo.
Oeste: 52.75 m. colindando con fracción B.

Toda vez que cumplió con los lineamientos señalados en Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio D.U. 776/2026, 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 20703 de fecha 09 de octubre 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 CINCO FRACCIONES DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I),** 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

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

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

Ixtlahuacán de los Membrillos
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 776/2026
Exp. 044 IXTLA S/2026 048

C. RAFAEL GARCIA Y CDOS.
PROPIETARIO.
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 15 de octubre del 2026

Con relación al trámite que obra bajo el **Exp. No. 044 IXTLA S/2026 048** a nombre del C. RAFAEL GARCIA Y CDOS., de la finca urbana ubicada en la Av. Manuel Capetillo No. 68, en Loc. Buenavista, con superficie de 2,283.14 m2. Se ampara la propiedad con Escritura Publica No. 6,747 de fecha 16 de julio del 2020, Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en Chapala Jalisco, con folio 3545606, empadronado con el número de cuenta predial U 013995, en la Oficina de Catastro e Impuesto Predial, el cual promueve la **SUBDIVISION A CINCO FRACCIONES DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I).** la cual queda de la siguiente manera:

Lote "1": con superficie de **459.56 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 23.05 m. colindando con propiedad particular.
Este: 20.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.912 m. colindando con lote 2.
Oeste: 20.00 m. colindando con fracción B.

Lote "2": con superficie de **183.05 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.912 m. colindando con lote 1.
Este: 8.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.856 m. colindando con lote 3.
Oeste: 8.00 m. colindando con fracción B.

Lote "3": con superficie de **182.60 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.856 m. colindando con lote 2.
Este: 8.00 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.80 m. colindando con lote 4.
Oeste: 8.00 m. colindando con fracción B.

Lote "4": con superficie de **331.13 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.80 m. colindando con lote 3.
Este: 14.424 m. colindando con calle 12 de octubre.
Sur: 22.698 m. colindando con lote 5.
Oeste: 14.690 m. colindando con fracción B.

Lote "5": con superficie de **1,141.57 m2**, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).
Norte: 22.698 m. colindando con lote 4.
Este: 45.276 m. colindando con calle 12 de octubre y 11.30 m. colindando con avenida Manuel Capetillo.
Sur: 13.88 m. colindando con avenida Manuel Capetillo.
Oeste: 52.75 m. colindando con fracción B.

Toda vez que cumplió con los lineamientos señalados en Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo, con número de Oficio D.U. 776/2026, 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 20703 de fecha 09 de octubre 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 CINCO FRACCIONES DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I),** 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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 775/2026
Exp. 044 IXTLA S/2026 048

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 parta 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.**

A T E N T A M E N T E

-

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. 775/2026
Exp. 044 IXTLA S/2026 048

CENTRO DE POBLACIÓN IXTLAHUACAN-BUENAVISTA	PLANO	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
	MUS-02-Ixtlahuacan-Buenavista	AU-I	Área Urbanizada Incorporada
	EUES-02-Ixtlahuacan-Buenavista	M-H3-I	Mixto Habitacional Densidad Media
	7.4.2. Sistema de Movilidad	VL	Vialidad Local Existente

DICTAMEN COMPATIBLE A LA SUBDIVISION A CINCO FRACCIONES DE USO MIXTO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (M-H3-I).

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:

Lote "1": Con superficie de **459.56 m2**, con frente de 20.00 m. con Calle 12 de octubre, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).

Lote "2": Con superficie de **183.05 m2**, con frente de 8.00 m. con Calle 12 de octubre, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).

Lote "3": Con superficie de **182.60 m2**, con frente de 8.00 m. con Calle 12 de octubre, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).

Lote "4": Con superficie de **331.13 m2**, con frente de 14.424 m. con Calle 12 de octubre, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).

Lote "5": Con superficie de **1,141.57 m2**, con frente de 45.276 m. con Calle 12 de octubre y 25.18 m. con Avenida Manuel Capetillo, para Uso Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I).

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.