Ixtlahuacán
de los Membrillos
AYUNTAMIENTO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 119/2023
Exp. 044 IXTLAMAMEM US/2023 051

C. RODRIGO ANTONIO CULEBRO LOPEZ
PROMOTOR
PRESENTE:

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 07 de marzo de 2023

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos del Suelo me permito informarle, que el presente documento tiene el carácter de certificación de uso del suelo que determina el Plan de Desarrollo Urbano vigente de "LA CAPILLA". 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:	MARCELA GONZALEZ GORTAZAR
UBICACIÓN:	CARR. GUADALAJARA-CHAPALA S/N, KM 24, HUERTA VIEJA
SUP. TOTAL:	113,483.05 M2
USO SOLICITADO:	INDUSTRIAL DE RIESGO BAJO I1, CENTRO LOGISTICO Y DE DISTRIBUCION.

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, 59, 64, 68, 76, 89, 118, 121 y 124 del Reglamento Estatal de Zonificación.

Que de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano "LA CAPILLA", autorizado mediante acuerdo de cabildo de fecha 12 de septiembre de 2012 e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 25 de septiembre de 2012. Al predio en comento le corresponde la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:

El frente que tiene el predio hacia la carretera Guadalajara-Chapala, existe una franja de **aproximadamente 150 mts**. con la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:

PLANO	CLASIFICACION	POLÍGONO	DESCRIPCIÓN
E1	**RU-LP**	**10**	**Reserva Urbana a Largo Plazo**
E2	**CS-R** **I1** **SI**	**5** **15** **21**	**Comercios y Servicios Regional** **Industria Ligera y de Riesgo Bajo** **Servicios a Industria y Comercio**
E3	**VR**	**1**	**Vialidad Regional**

La siguiente franja de **aproximadamente 41 mts.** Tiene la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:

PLANO	CLASIFICACION	POLÍGONO	DESCRIPCIÓN
E1	**RI-EL**	**5**	**Área de Restricción por Electricidad**

Ixtlahuacán
de los Membrillos
AYUNTAMIENTO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 119/2023
Exp. 044 IXTLAMAMEM US/2023 051

Conforme a lo anterior, los usos solicitados: INDUSTRIAL DE RIESGO BAJO Y SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO es permitido únicamente en la franja de 150 mts de ancho, con frente a la Carretera Guadalajara – Chapala, de conformidad con lo establecido en el Artículo 68, Cuadro 16, Artículo 75, Cuadro 22 y Artículo 89, Cuadro 29, del Reglamento Estatal de Zonificación, por lo que se emite:

DICTAMEN PROCEDENTE DE MANERA PARCIAL AL USO: INDUSTRIAL DE RIESGO BAJO (I1), SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO (SI), en la franja con frente a la Carretera Guadalajara-Chapala.

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 respetar los lineamientos establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, para cada una de las zonas determinadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

2. Deberá respetar los siguientes lineamientos de conformidad con el artículo 90, cuadro 30 del Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco, que se refiere al Uso Industria Ligera y de Riesgo Bajo (I1).
   a) Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) del 0.8.
   b) Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) 8.00 m^3
   c) Altura máxima de la edificación resultante de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.
   d) Restricción Frontal de 5.00 m. con 20% de área ajardinada.
   e) Restricción posterior de 12.00 metros lineales cuando colinden con zona o uso habitacional.
   f) Modo de Edificación Variable.

3. Para los Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos se estará a lo previsto en los Artículos 121, 122, Cuadro 33, 34 y demás relativos del Reglamento Estatal de Zonificación.

4. Deberá presentar la documentación legal que acredite la propiedad y la posesión del predio, de acuerdo con los artículos 247 al 249 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
5. Deberá presentar el Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo el Proyecto de Integración Urbana, conforme al contenido establecido en el artículo 257, 258, 262 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
6. Las obras mínimas de urbanización que deberá realizar son las especificadas en el artículo 271 del Reglamento Estatal de Zonificación.
7. En el caso de que las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, deberán realizarse de conformidad con lo estipulado en el artículo 138 del Reglamento Estatal de Zonificación y el artículo 270 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
8. Deberá ajustarse a lo estipulado en los artículos 296 y 298 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, respecto a la venta de lotes.
9. Deberá garantizar las áreas de cesión para destinos, el equipamiento para los destinos determinados y sus obras mínimas de urbanización, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación. el Código Urbano para el Estado de Jalisco y demás reglamentación vigente aplicable.
10. En el caso de que las obras de urbanización se realicen por etapas, se deberá garantizar la superficie total de las áreas de cesión para destinos, de conformidad con lo señalado en el artículo 184 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
11. Deberá cubrir los derechos vigentes en la Ley de ingresos de este Municipio para la

Ixtlahuacán
de los Membrillos
AYUNTAMIENTO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
D. U. 119/2023
Exp. 044 IXTLAMAMEM US/2023 051

19. Deberá recabar el Certificado de Alineamiento y No. Oficial, ante esta Dependencia, así como el derecho de vía ante la autoridad competente por tener frente a la Carretera Guadalajara-Chapala-
20. Deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos.
21. Deberá ajustarse a lo establecido en el Artículo 176 y 266 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
22. Solicitar dictamen a la SCT de la sección vial del VR-1.
23. En caso de que exista infraestructura de cualquier tipo pertenecientes a las dependencias; C.F.E , Telmex, Pemex, Sistema Operador de Agua Potable, etc., deberá acudir ante la instancia respectiva a fin de denunciar su presencia, obtener el visto bueno y verificar las medidas de protección que se requieran dentro del predio, de ser necesaria la reubicación, de alguna infraestructura de esta naturaleza será realizada por cuenta del propietario, o en su defecto se delimitará la servidumbre prevista por la Ley, en el entendido de que el presente dictamen puede quedar sin valides a criterio de las dependencias correspondientes según sea la gravedad del problema.
24. Deberá presentar la Factibilidad para el suministro de energía eléctrica ante la CFE.
25. Deberá presentar la Factibilidad que en su caso resulte para el suministro de servicios de agua potable y drenaje sanitario.
26. Deberá presentar el proyecto de impacto CERO en términos de agua pluvial.
27. El proyecto de alumbrado público deberá ajustarse al Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco.
28. Deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad con la Leyes aplicables en la materia para su validación y autorización.
29. Deberá presentar Dictamen Favorable en materia de Impacto Ambiental emitido por la Dirección de Ecología y Cambio Climático.
30. Es necesario que presente el Estudio de Impacto al Tránsito ante esta Dirección de Desarrollo
31. Urbano, en el cual se prevea la mitigación de posibles impactos a la movilidad de la zona, de conformidad con lo establecido en el Título V, Capítulo IV del Reglamento Estatal de Zonificación
32. La participación de los Directores Responsables de proyecto y obra de urbanización, deberán ajustarse a lo estipulado en los artículos 347, 348, 349, 350 y demás relativos del Código Urbano para el Estado de Jalisco.
    Al momento que el uso autorizado cauce algún impacto nocivo a la zona por peligros de fuego, explosión, emanaciones toxicas, humos, ruidos excesivos u otros riesgos, se REVOCARA el presente Dictamen.

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.**

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

ATENTAMENTE