



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U. 491/2024**  
**Exp. 044 IXTLAMEM US/2024 059**

**C. OSCAR ANDRES CAÑAS LIZARRAGA**  
**PROMOTOR**  
**PRESENTE:**

Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, a 21 de agosto de 2024

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:	DRM INMOBILIARIA Y CDOS.
UBICACIÓN:	CARR. GUADALAJARA-CHAPALA S/N.
SUP. TOTAL:	243,125.90
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, con la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:

PLANO	CLASIFICACION	POLIGONO	DESCRIPCION
E1	AU	26	AREA URBANA
E2	CS-R	2	<b>Comercios y Servicios Regional Industria Ligera y de Riesgo Bajo Servicios a Industria y Comercio Habitacional de densidad media</b>
	I1	12	
	SI	18	
E3	H3	10 y 9	<b>Vialidad Regional Restricción de la infraestructura de la Comisión de Electricidad</b>
	VR	1	
	RI-EL	15	

Con fundamento en el Código Urbano del estado de Jalisco vigente en el artículo 167 lo cual dispone las siguientes modalidades con respecto a diferente usos en un mismo predio tratándose de una misma clasificación, se define que en base a lo anterior, los usos solicitados: INDUSTRIAL DE RIESGO BAJO Y SERVICIOS A INDUSTRIA Y COMERCIO es permitido, con frente a la Carretera Guadalajara - Chapala, y 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 AL USO: INDUSTRIAL DE RIESGO BAJO (I1).**

**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:**

- Deberá respetar los lineamientos establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación para el Estado de Jalisco y el Reglamento de Zonificación Municipal del Municipio de Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco, para cada una de las zonas determinadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
- 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<sup>2</sup>



**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U. 491/2024**  
**Exp. 044 IXTLAMEM US/2024 059**

- c) Altura máxima de la edificación resultante de aplicar el C.O.S. y el C.U.S.
  - d) Restricción Frontal de 5.00 mts. 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 autorización de la Licencia de Urbanización del predio en cuestión.
  12. Deberá garantizar cajón de estacionamiento por cada 30.00 M2 de construcción de oficinas, un cajón de estacionamiento y uno por cada 200.00 M2. del Uso Industrial de Riesgo Bajo; para giros específicos consultar el Cuadro 48 del Artículo 351 del Reglamento Estatal de Zonificación.
  13. Deberá garantizar área de maniobras al interior del predio.
  14. Deberá contemplar ingresos y salidas vehiculares concentradas.
  15. Deberá ajustarse al Título III del Reglamento de Zonificación relativo a la Normas de acceso para para personas discapacidad.
  16. Deberá recabar la aprobación de la Dependencia responsable en materia de Protección Civil y Bomberos Municipal.
  17. Deberá presentar dictamen favorable de la Dirección de Ecología y Cambio Climático Municipal.
  18. Deberá implementar sistemas separados de aguas negras al colector y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción, en caso de que así lo determine la mecánica de suelos.
  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 y presentar proyecto de aprobación para ingresos y salidas por parte de la SCT, respecto de la sección vial y distribución de la Vialidad Regional (VR-1).
  23. Deberá garantizar la integración vial, respetando la sección de la Vialidad Principal VR-1 determinadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano "LA CAPILLA", de conformidad con las secciones (dimensiones) y características constructivas determinadas en el Reglamento Estatal de Zonificación y en el Reglamento de Zonificación Municipal vigente.
  24. 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.
  25. Deberá presentar la Factibilidad para el suministro de energía eléctrica ante la CFE.
  26. Deberá presentar la Factibilidad que en su caso resulte para el suministro de servicios de agua potable y drenaje sanitario.
  27. Deberá presentar el proyecto de impacto CERO en términos de agua pluvial, avalado por el perito en la materia.
  28. El proyecto de alumbrado público deberá ajustarse al Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Ixtlahuacán de Los Membrillos, Jalisco.
  29. Deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental, de conformidad con la Leyes aplicables en la materia para su validación y autorización.
  30. Deberá presentar Dictamen Favorable en materia de Impacto Ambiental emitido por la Dirección de Ecología y Cambio Climático.
  31. Es necesario que presente el Estudio de Impacto al Tránsito ante esta Dirección de Desarrollo 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.





**Ixtlahuacán**  
de los Membrillos  
AYUNTAMIENTO

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO**  
**D. U. 491/2024**  
**Exp. 044 IXTLAMEM US/2024 059**

Al momento que el uso autorizado cause algún impacto nocivo a la zona por peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, 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 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.**

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

**ATENTAMENTE**

IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS  
2021-2024  
GOBIERNO MUNICIPAL

Arq. J. Jesús Robledo Garibay  
Director de Desarrollo Urbano

c. c. p. expediente  
minutario

c. c. p.  
MMA/cera

