



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 156/2025
Exp. 044 IXTLA TUS/2025 005

C. JOSE ROGELIO MACIAS VARGAS
PROMOTOR
PRESENTE:

Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 11 de marzo de 2025

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:	JOSE ROGELIO MACIAS VARGAS
UBICACIÓN:	AV. LOS FRESNOS L-29 S/N, COL. LOS LAURELES
CUENTA PREDIAL:	U 014077
SUP. TOTAL:	10,000.00 M2
USO SOLICITADO:	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 numero 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.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 156/2025
Exp. 044 IXTLA TUS/2025 005

Al predio en comento le corresponde la siguiente Clasificación de Áreas y Uso del Suelo:

CENTRO DE POBLACIÓN LA CAPILLA	PLANO	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
	MUS-07-La Capilla	AU-UP	Área de Urbanización Progresiva
	EUES-07-La Capilla	CC	Corredores Centrales
	7.4.2. Sistema de Movilidad	VSc-Consolidar	Vialidad secundaria

Por lo antes expuesto se emite dictamen de **USO CONDICIONADO PARA:**

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA (H3)

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 cumplir con los lineamientos establecidos en los artículos 176, 247 al 275 del Código Urbano del Estado de Jalisco.
2. 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.
3. Deberá presentar Proyecto Definitivo de Urbanización.
4. Deberá presentar Proyecto de Integración Urbana.
5. Deberá presentar Estudio de Riesgo y su Aprobación por parte de las autoridades competentes en la materia.
6. Deberá Presentar la Factibilidad de los Servicios de Infraestructura o acreditar la autosuficiencia en los mismos.
7. Cumplir con lo establecido en la tabla 70 compatibilidad de usos simplificados en áreas de corredores centrales (CC).



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 156/2025
Exp. 044 IXTLA TUS/2025 005

Corredores centrales (CC)		
Compatibilidad	Uso simplificado	Requisitos
Predominante	Comercio y servicio central (CS-C)	[b] [c] [f] [h] [i] [j] [k] [m]
Uso permitido	Comercios y servicio distrital (CS-D)	[b] [c] [f] [h] [i] [j] [k] [m]
	Industria manufacturera menor y talleres (I1)	[a] [b] [e] [g] [h] [i] [j] [k] [m]
	Industrial y de almacenamiento no riesgoso (I2)	[a] [b] [e] [f] [g] [h] [i] [j] [k] [m]
	Turístico hotelero (TH)	[b] [c] [h] [i] [j] [k] [m]
Usos condicionados	Habitacional densidad media (H3)	[a] [h] [i] [j] [k] [m]
	Equipamiento (E)	[b] [c] [h] [f] [i] [j] [k] [m]
	Espacios verdes y recreativos (EV)	[c] [h] [i] [k] [l] [m]
	Instalaciones especiales e infraestructura (IS)	[e]
Usos prohibidos	Los no mencionados.	

REQUISITOS

- [a] Solo están permitidos los giros considerados de impacto bajo y medio, de acuerdo con los términos contenidos en el glosario del Programa y el Reglamento de Zonificación de Ixtlahuacán de los Membrillos.
- [b] Se deberán implementar soluciones viales que cubran de manera completa las necesidades operativas de la actividad para que su funcionamiento no represente una afectación a la movilidad, exceptuando únicamente aquellas actividades con giros considerados de impacto bajo en el presente Programa y en el Reglamento de Zonificación.
- [c] Los giros de impacto alto deberán ubicarse sobre una vialidad de jerarquía igual o mayor a la colectora.
- [d] Todo proyecto habitacional de nueva creación que sea mayor a una hectárea deberá incorporar dentro del proyecto usos de comercio y servicios en relación con la densidad habitacional del complejo.
- [e] Toda infraestructura donde se lleven a cabo actividades que generen lixiviados o residuos peligrosos deberán de contar con una superficie impermeabilizada con la finalidad de que éstos no se infiltren en el manto freático.
- [f] En la instalación de nuevas luminarias temporales o permanentes, utilizar luces Cut-off o semi cut-off que sean dirigidas hacia abajo, para evitar la iluminación hacia el cielo u otras áreas fuera del proyecto, y evitar dirigir las hacia zonas de descanso o habitacionales y zonas arboladas o vegetación natural.
- [g] En giros de impacto alto, la autorización está condicionada a la disponibilidad hídrica del área donde se pretenda desarrollar. Dicha factibilidad hídrica será otorgada por la autoridad correspondiente en la materia. Asimismo, también debe contar con estudios de vulnerabilidad de agua subterránea avalados por CONAGUA.
- [h] Requiere Estudio de Impacto Hídrico Cero.
- [i] Independiente de las zonas federales que determine CONAGUA, todas las acciones urbanísticas deberán garantizar el trazo natural de los cauces y cuerpos de agua naturales y artificiales que se muestran en el plano de Zonificación del Programa, evitando su intervención, obstrucción, entubamiento y/o desvío, sin previo análisis y proyecto técnico justificativo.
- [j] Las obras de cabecera o redes de infraestructura deberán de correr a cargo del promovente.
- [k] Se debe llevar a cabo la instalación de infraestructura necesaria para compensar el agua que se infiltra en el terreno de manera natural.
- [l] Los espacios verdes y recreativos se consideran espacios de conservación por ser áreas con valores importantes para preservar la conectividad ecológica, la infiltración del agua al subsuelo y la recarga de los sistemas hidrogeológicos. Su intervención podrá ser únicamente de restauración y/o mejoramiento.
- [m] Si en el mapa de Riesgos hidrometeorológicos en el municipio asociado al apartado 6.2.5 del Programa aparece como áreas con peligro de inundación alto y muy alto, previo a cualquier autorización para construcción, se deberá realizar estudio hidrológico correspondiente.

8. Deberá implementar sistemas separados de aguas negras al colector y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción.
9. Deberá recabar el Alineamiento y No. Oficial, ante esta Dependencia.
10. Deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos.
11. Deberá presentar el Estudio de Impacto Ambiental Aprobación por parte de las autoridades competentes en la materia.
12. 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.
13. 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



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 156/2025
Exp. 044 IXTLA TUS/2025 005

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



Ing. Juan Pablo Hernandez Padilla
Director de Desarrollo Urbano

c. c. p. expediente
c. c. p. minutarario
JPHP/EAZA