

C. ANTONIO HECTOR AGUAYO DE ALBA
PROPIETARIO
PRESENTE.

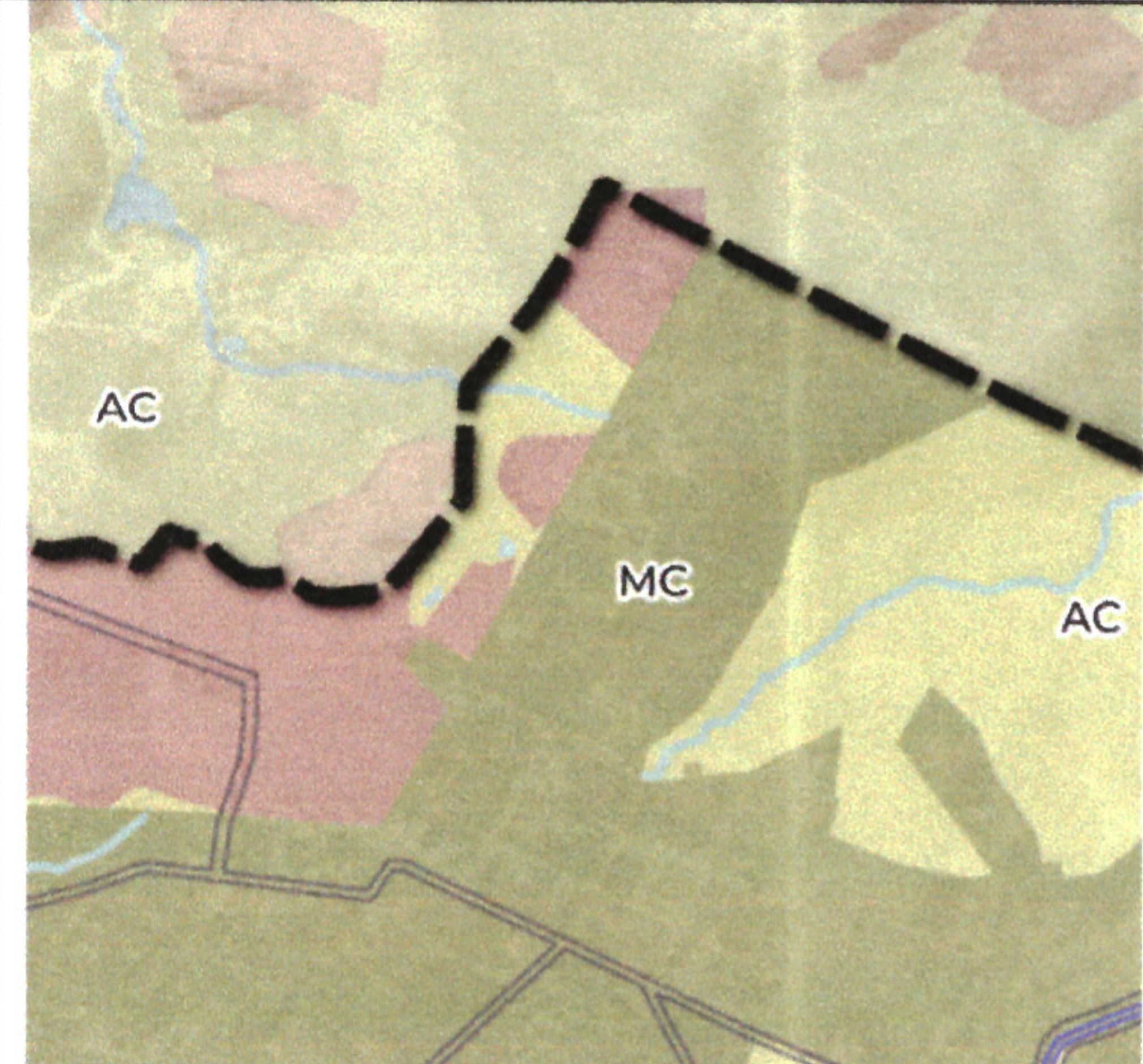
Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 15 de septiembre del 2025

En respuesta a su solicitud de dictamen de 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:	ANTONIO HECTOR AGUAYO DE ALBA
CUENTA PREDIAL:	U002654
UBICACIÓN:	BOULEVARD CIELO ROJO No. 59, FRACC. AGUA ESCONDIDA
SUP. TOTAL:	606.52 M2
USO SOLICITADO:	INFORMATIVO

Que, de conformidad con lo establecido en el 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

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

CENTRO DE POBLACIÓN IXTLAHUACAN-BUENAVISTA	PLANO	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
	MUS-02-Ixtlahuacán-Buenavista	AU-RN	Área de Renovación Urbana
	EUES-02-Ixtlahuacán-Buenavista	MC	Mixto Campestre
	7.4.2. Sistema de Movilidad	VL	Vialidad Existente Local

Por lo que se emite dictamen compatible a **Mixto Campestre (MC)**.

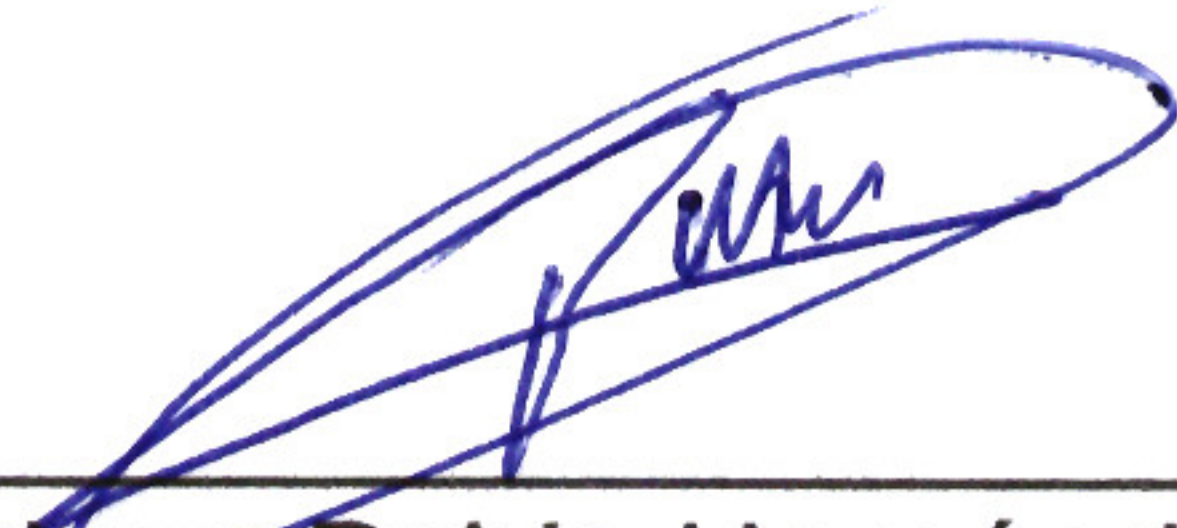
Mixto campestre (MC)		
Compatibilidad	Uso simplificado	Requisitos
Predominante	Habitacional campestre (HC)	[i] [l] [m]
Uso permitido	Habitacional densidad mínima (HI)	[i] [l] [m]
	Espacios verdes y recreativos (EV)	[a] [c] [l] [m] [n]
Uso condicionado	Equipamiento (E)	[a] [b] [c] [g] [k] [l] [m]
	Comercio y servicios vecinal (CS-V)	[d] [e] [l] [m]
	Terraza turístico campestre (TTC)	[c] [f] [j] [k] [l] [m]
	Turístico hotelero (TH)	[c] [e] [g] [h] [k] [l] [m]
	Instalaciones especiales e infraestructura (IS)	[l] [m]
Usos prohibidos	Los no mencionados.	
REQUISITOS		
[a] Solo están permitidos los giros considerados de impacto bajo, de acuerdo con los términos contenidos en el glosario del Programa y el Reglamento de Zonificación de Ixtlahuacán de los Membrillos. [b] En caso de ser público, debe estar justificada la necesidad de su instalación y la accesibilidad de las personas usuarias a la instalación. [c] 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 en la zona. [d] Cuando se desarrolle en el mismo edificio que la vivienda, deberá ser en planta baja y con acceso independiente a la casa habitación. [e] Se podrá implementar la combinación de giros siempre y cuando estos sean compatibles y que derivado de su combinación no se vea incrementado el impacto al entorno urbano inmediato. [f] Además de lo considerado en el reglamento municipal correspondiente a este giro, se deberá contemplar como parte del diseño, elementos que permitan la reducción de decibeles derivados asociados a la actividad. Asimismo, se deberá considerar adentro del predio el espacio correspondiente para estacionamiento. [g] Se deberá emplazar sobre vialidad subcolectora. [h] Únicamente se permite el uso turístico de baja densidad. [i] 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. [j] Se deberá contar con barreras naturales en el perímetro de la construcción conformadas por arbolado de follaje perenne, nativo y de mínimo metros de altura, plantados de entre 2 a 3 metros entre cada uno, con la finalidad de disminuir los impactos generados. [k] 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 dirigirlos hacia zonas de descanso o habitacionales y zonas arboladas o vegetación natural. [l] Requiere de Estudio de Impacto Hidrico Cero [m] 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. [n] 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.		

Tabla 6). Compatibilidad de usos simplificados en áreas Mixto Campestre (MC)
Fuente: elaboración propia

El presente dictamen es únicamente informativo del uso que se puede tener en el predio y sirve para realizar los trámites subsecuentes en las diferentes dependencias normativas que más convengan al interesado.

Sin otro particular me despido, no sin antes reiterarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE



Ing. Juan Pablo Hernández Padilla
Director de Desarrollo Urbano



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