

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 114/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 005

C. SIXTO JOSAFAT CERDA RUIZ
PROMOTOR
PRESENTE:

Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 20 de febrero de 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.

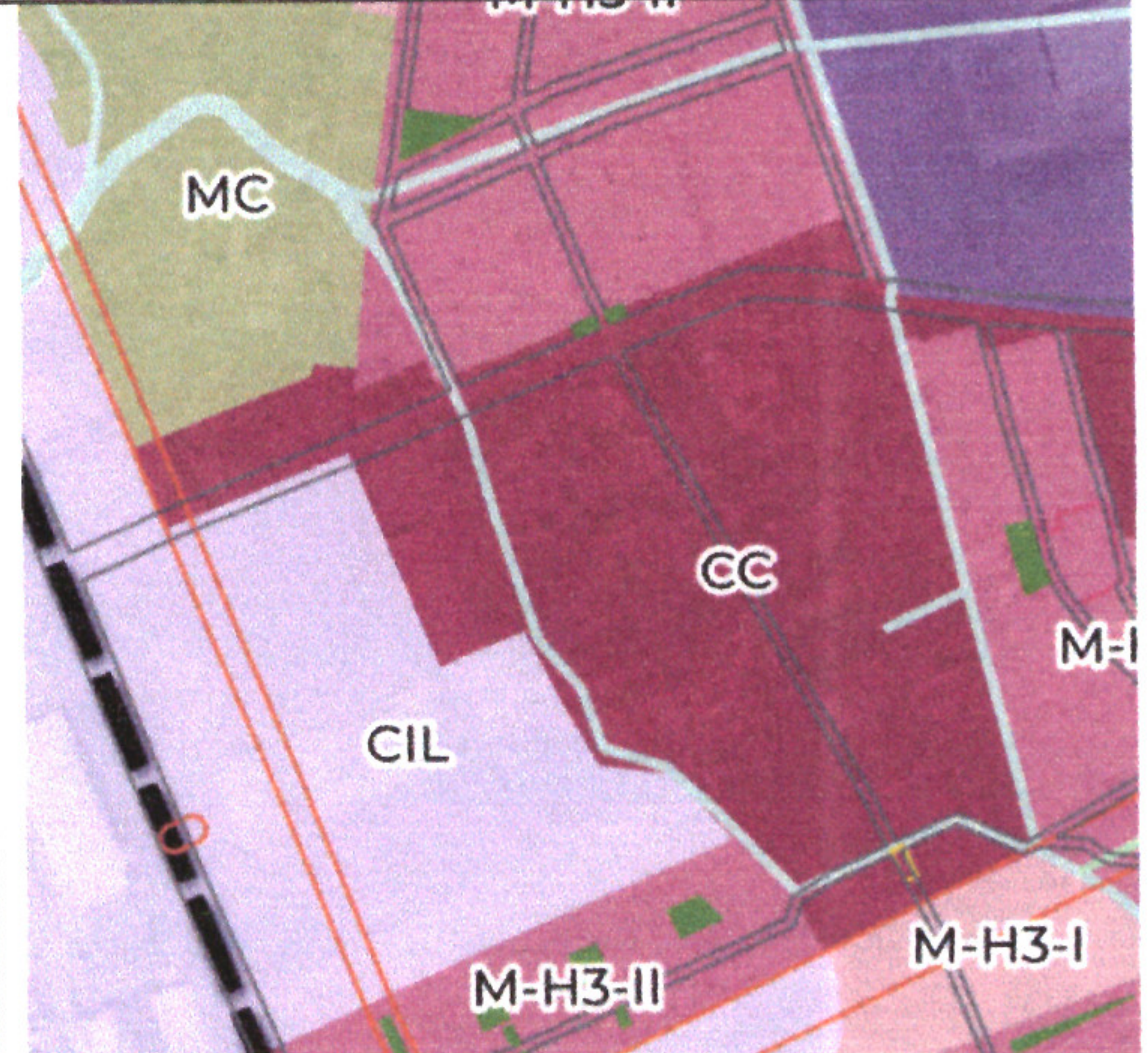
DATOS DEL PREDIO	LA SIGUIENTE ES INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE EN EL ENTENDIDO DE QUE CUALQUIER FALSEDAD U OMISIÓN EN LOS DATOS INVALIDA EL PRESENTE DICTAMEN.
PROPIETARIO:	ANDREA RAMIREZ MARTINEZ / INBACK TRANSACCIONES PATRIMONIALES S.A. DE C.V.
UBICACIÓN:	CARRETERA ANTIGUA A LA CAPILLA No. 18 F-5, FRACC. LOS LAURELES
CUENTA URBANA:	U 048938
SUP. TOTAL:	7,308.84 M2
USO SOLICITADO:	CASA DE EMPEÑO, TIENDA DEPARTAMENTAL, VENTA DE REFACCIONES PARA AUTOS

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 114/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 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	Áreas Urbanización Progresiva
	EUES-07-La Capilla	CC	Corredores Centrales
	7.4.2. Sistema de Movilidad	VC-Consolidar	Vialidad Regional Consolidar

Por lo antes expuesto se emite dictamen con **Uso Compatible**:

COMERCIOS Y SERVICIOS CENTRALES (CS-C), CASA DE EMPEÑO, TIENDA DEPARTAMENTAL, VENTA DE REFACCIONES PARA AUTOS.

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 Proyecto de Edificación.
2. Deberá presentar Estudio de Riesgo y su Aprobación por parte de las autoridades competentes en la materia.
3. Deberá Presentar la Factibilidad de los Servicios de Infraestructura o acreditar la autosuficiencia en los mismos.
4. Deberá Implementar sistemas separados de aguas negras al colector y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción.
5. Deberá recabar el Alineamiento y No. Oficial, ante esta Dependencia.
6. Deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos.
7. Deberá presentar el Estudio y Riesgo de Impacto Ambiental Aprobado por parte de las autoridades competentes en la materia.
8. 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.
9. Cumplir con lo establecido en la tabla 71 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jal.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 114/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 005

Corredores centrales (CC)															
Clave	Uso	Local comercial	Superficie mínima del predio (m²)	Frente mínimo del predio (m)	Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	Altura máxima	Área de cesión *	Modalidades de vivienda	Restricción frontal (m)	Restricción lateral (m)	Restricción posterior (m)	% ajardinado en la restricción frontal	Cajones de estacionamiento	Modo de edificación
H3	Habitacional densidad media	Solo en planta baja con acceso independiente a la vivienda	140	8	0.7	1.4	Resultante ^e	16 %	Plurifamiliar	3	Quedan sujetas a las particularidades de la zona específica	3	30 %	2	De acuerdo con el giro específico conforme a lo establecido en el Reglamento
CS-D	Comercio y servicios distrital	No aplica	270	12	0.8	2.4		13 %	Unifamiliar y plurifamiliar	3 [b]	-	3 [c]	20 %		
CS-C	Comercio y servicios central		270	12	0.8	2.4				3 [b]	-	3 [c]			
I1	Industria manufacturera menor y talleres		180 [a]	12	0.8	1.6				3 [b]	-	3 [c]			
I2	Industria y almacenamiento no riesgoso		600	15	0.8	8m ^f		8 %	Vivienda no admitida	5 [b]	-	No se permite construir en la parte posterior a menos de 1/2 de la altura máxima del edificio [d]	20 %		
TH	Turístico hotelero	Solo en planta baja con acceso independiente al hotel	270	12	0.8	2.4		8 %	-	5	3	10	-	1 cajón por cada 50 m² de construcción	
^e Resultante: La altura máxima se obtiene dividiendo el CUS entre el COS. ^f El porcentaje requerido de área de cesión para equipamiento será determinado en función de los usos de suelo autorizados en el Proyecto Definitivo de Urbanización, que incluye al Proyecto de Integración Urbana, conforme a las compatibilidades determinadas en el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos específicos. Estos porcentajes serán de acuerdo con lo determinado en el artículo 176 y el Capítulo V del Código Urbano para el Estado de Jalisco. [a] Los usos de manufacturas menores integrados a casas habitación no podrán exceder una superficie de 50m². [b] La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Reglamento Municipal de Zonificación. [c] En la restricción posterior se restringe la altura de la edificación a 3 metros de alto en la colindancia posterior. [d] Únicamente cuando colinden con zona a uso habitacional. En todos los demás casos se elimina la restricción posterior.															

10. 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 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

Ing. Juan Pablo Hernandez Padilla
Director de Desarrollo Urbano

c. c. p. expediente
c. c. p. minutario
JPHP/EAZA