

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 160/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 006

C. JAVIER FELIPE CAÑEDO MESINAS
PROPIETARIO
PRESENTE:

Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 02 de marzo de 2026

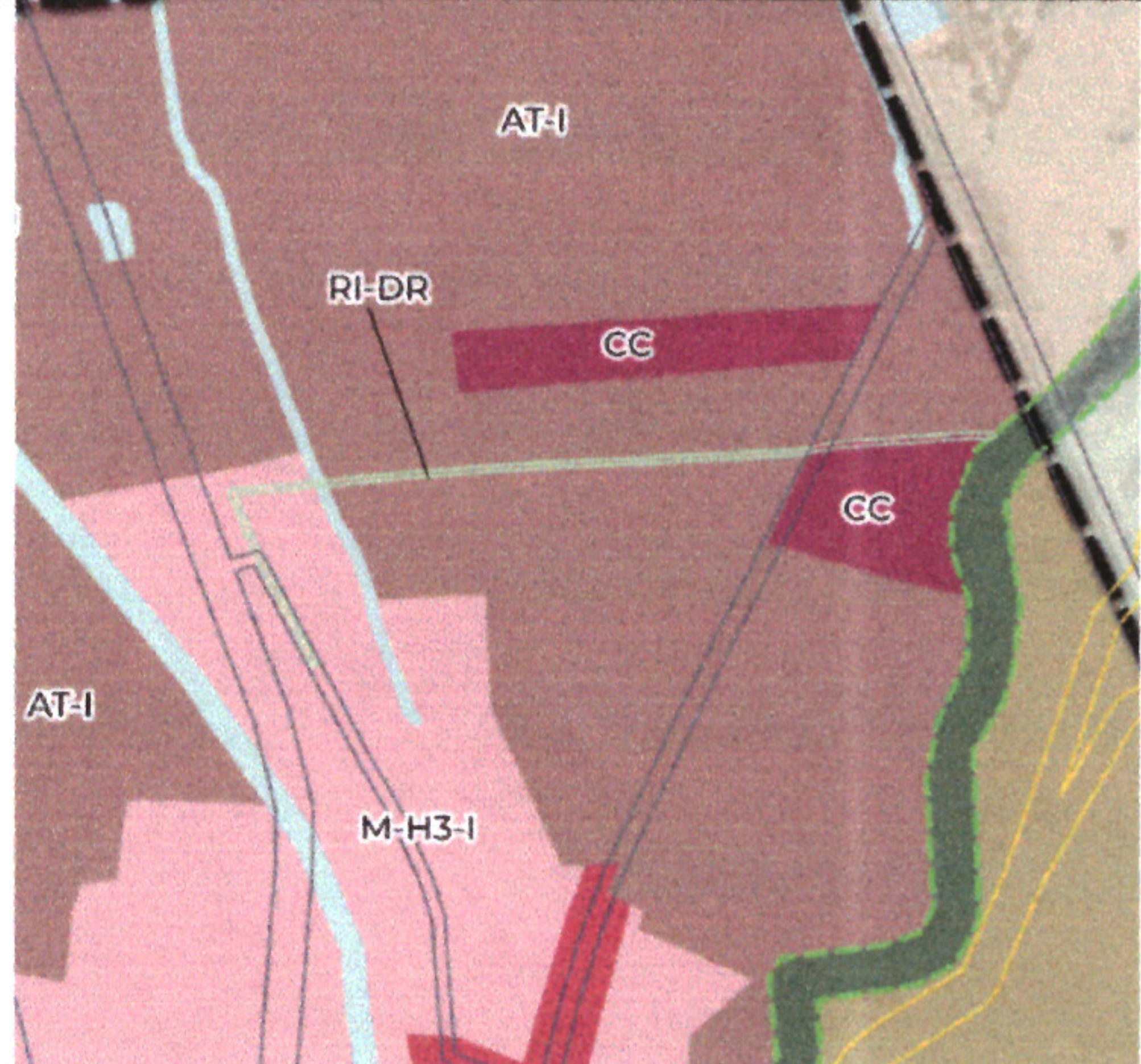
En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo me permito informarle que el presente documento tiene carácter de certificación del uso del suelo que determina el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco vigente. Este dictamen 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:	JAVIER FELIPE CAÑEDO MESINAS
UBICACIÓN:	CARR. GUADALAJARA-CHAPALA S/N, LOC. LOS CEDROS
CUENTA PREDIAL:	R 004890
SUP. TOTAL:	9,292.17 M2
USO SOLICITADO:	INFORMATIVO

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 160/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 006

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

CENTRO DE POBLACIÓN LOS CEDROS-LUIS GARCIA	PLANO	CLASIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
	MUS-04-Los Cedros-Luis García	AT-I	Áreas de transición
	EUES-04-Los Cedros-Luis García	AT-I	Áreas de transición
	7.4.2. Sistema de Movilidad	VR-Existente VC-Existente	Vialidad Regional Existente Estatal Vialidad Secundaria Existente

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

VIVIENDA RURAL (VI-R), TURISTICO ECOLOGICO (TE), TURISTICO CAMPESTRE (TC), TERRAZA TURISTICO CAMPESTRE (TTC)

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 presentar Proyecto Definitivo de Urbanización y/o Edificación.
 3. Deberá presentar Proyecto de Integración Urbana y/o Edificación.
 4. Deberá presentar Estudio de Riesgo y su Aprobación por parte de las autoridades competentes en la materia.
 5. Deberá Presentar la Factibilidad de los Servicios de Infraestructura o acreditar la autosuficiencia en los mismos.
 6. Cumplir con lo establecido en la tabla 78 y tabla 79 del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jal.
 7. Deberá implementar sistemas separados de aguas negras al colector y de aguas pluviales al subsuelo mediante pozos de absorción.
 8. Deberá recabar el Alineamiento y No. Oficial, ante esta Dependencia.
 9. Deberá presentar Estudio de Mecánica de Suelos.
 10. Deberá presentar el Estudio y Riesgo de Impacto Ambiental Aprobado por parte de las autoridades competentes en la materia.
 11. 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,



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 160/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 006

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.

12. Al momento que el uso autorizado cause algún impacto nocivo a la zona por peligros de fuego, explosión, emanaciones toxicas, humos, ruidos excesivos u otros riesgos, se REVOCARA el presente Dictamen.

Área de transición (AT-I)		
Compatibilidad	Uso simplificado	Requisitos
Uso permitido	Vivienda rural (VI-R)	[a] [c] [e] [f] [g]
	Turístico ecológico (TE)	[a] [c] [e] [f] [g] [i]
	Turístico campestre (TC)	[c] [e] [f] [g] [i]
	Terraza turístico campestre (TTC)	[b] [c] [e] [f] [g] [i]
	Espacios verdes y recreativos (EV)	[b] [g] [h] [i]
Uso condicionado	Instalaciones especiales e infraestructura (IS)	[b] [d] [g]
Usos prohibidos	Los no mencionados.	
REQUISITOS		
[a] 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. [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 en la zona. [c] Todo proyecto de nueva creación que sea mayor a una hectárea requiere del Estudio de Impacto Hidrico Cero [d] 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. [e] En proyectos de nueva construcción mayores a una hectárea se debe llevar a cabo la instalación de infraestructura necesaria para compensar completamente el agua que se infiltra en el terreno de manera natural. [f] Las obras de cabecera o redes de infraestructura deberán de correr a cargo del propietario o promovente. [g] 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, entubamiento, canalización y/o desvío. [h] 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. [i] 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.		

Tabla 78. Compatibilidad de usos simplificados en Áreas de Transición (AT-I)
Fuente: elaboración propia.

Área de transición (AT-I)															
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
VI-R	Vivienda o edificio rural	No aplica	500	20 [a]	0.2	0.4	Resultante*	6 %	Unifamiliar	5	5	5	70 %	2	Abierto
TE	Turístico ecológico		2500	50 [a]	0.2	0.4			No aplica	5	10	10	80 %	4	
TC	Turístico campestre		1600	40 [a]	0.25	0.4				10		5			
TTC	Terraza turística campestre		1000	35 [a]	0.2	0.4			Unifamiliar	5 [d]	5	5	80 %	De acuerdo con el giro específico conforme a lo establecido en el Reglamento	
*Resultante: La altura máxima se obtiene dividiendo el CUS entre el COS [a] Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo de lote, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal pero en ningún caso podrá ser menor de 20 metros lineales. [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.															

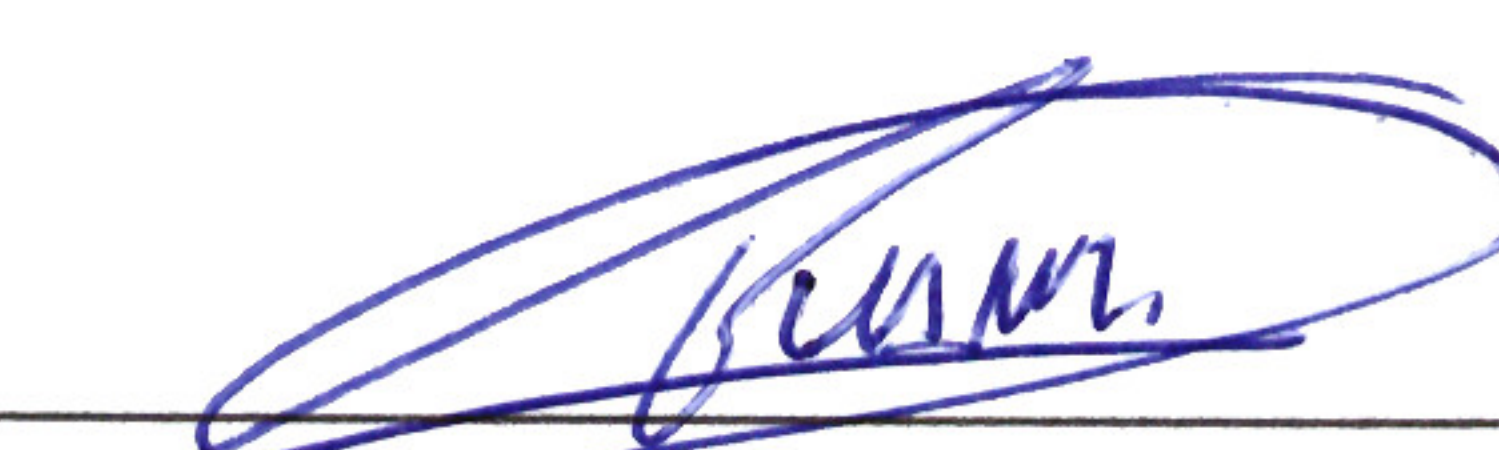
Tabla 79. Normas de control de la urbanización y edificación en Área de Transición (AT-II)
Fuente: elaboración propia.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 160/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 006

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 Hernández Padilla
Director de Desarrollo Urbano



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

