

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
DU 084/2026  
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 002

C. JOANNA ORTEGA  
PROPIETARIO  
PRESENTE:

Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 16 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.

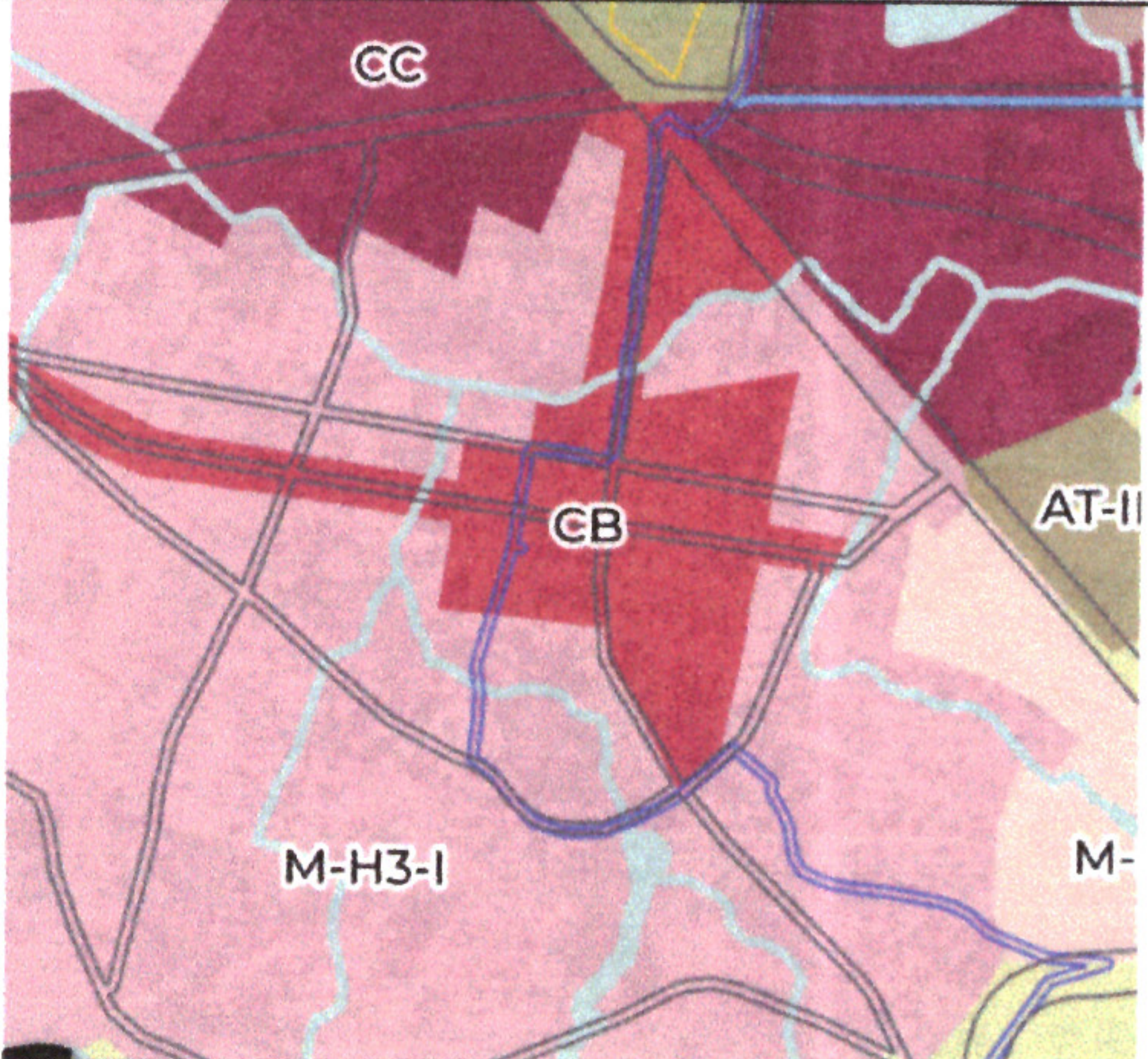
|                  |                                                                                                                                                              |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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:     | JOANNA ORTEGA                                                                                                                                                |
| UBICACIÓN:       | AV. SANTIAGO No. 83, CABECERA MUNICIPAL                                                                                                                      |
| CUENTA PREDIAL:  | U 001238                                                                                                                                                     |
| SUP. TOTAL:      | 1,596.95 M2                                                                                                                                                  |
| USO SOLICITADO:  | MINISUPER CON VENTA DE ALCOHOL EN ENVASÉ CERRADO                                                                                                             |

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 084/2026**  
**Exp. 044 IXTLA TUS/2026 002**

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

| CENTRO DE POBLACIÓN<br>IXTLAHUACAN-BUENAVISTA                                      | PLANO                                             | CLASIFICACIÓN             | DESCRIPCIÓN                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | <b>MUS-02-<br/>Ixtlahuacán -<br/>Buena Vista</b>  | <b>PP-PH</b>              | <b>Áreas de<br/>Protección<br/>patrimonio<br/>Histórico</b>   |
|                                                                                    | <b>EUES-02-<br/>Ixtlahuacán -<br/>Buena Vista</b> | <b>CB</b>                 | <b>Corredores<br/>Barriales</b>                               |
|                                                                                    | <b>7.4.2.<br/>Sistema de<br/>Movilidad</b>        | <b>VSc-<br/>Existente</b> | <b>Vialidad<br/>Secundaria<br/>subcolectora<br/>existente</b> |

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

**MINISÚPER CON VENTA DE ALCOHOL EN ENVASE CERRADO**

**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 68 y tabla 69 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, 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



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

DU 084/2026

Exp. 044 IXTLA TUS/2026 002

- 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.

| Corredores barriales (CB) |                                                 |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Compatibilidad            | Uso simplificado                                | Requisitos                          |
| Predominante              | Comercio y servicio barrial (CS-B)              | [b] [e] [f] [h] [i] [j] [k] [l]     |
| Uso permitido             | Habitacional densidad media (H3)                | [c] [e] [f] [j] [k] [l]             |
|                           | Comercio y servicio vecinal (CS-V)              | [e] [f] [h] [i] [j] [k] [l]         |
|                           | Industria manufacturera menor y talleres (II)   | [a] [b] [d] [e] [f] [h] [i] [k] [l] |
|                           | Turístico hotelero (TH)                         | [b] [e] [f] [j] [k] [l]             |
|                           | Equipamiento (E)                                | [b] [e] [f] [l]                     |
|                           | Espacios verdes y recreativos (EV)              | [b] [e] [f] [g] [l]                 |
| Uso condicionado          | Instalaciones especiales e infraestructura (IS) | [d] [e] [f]                         |
| 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 en la zona, exceptuando a aquellos giros de impacto bajo.

[c]

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.

[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 estos no se infiltren en el manto freático.

[e]

Requiere Estudio de Impacto Hidrico Cero.

[f]

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.

[g]

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.

[h]

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.

[i]

Podrá desarrollarse el mismo edificio que la vivienda, pero deberá de ser en planta baja y con acceso independiente a la casa habitación. En el caso de la industria manufacturera menor y talleres, Protección Civil municipal dictaminará si el giro puede coexistir con la vivienda.

[j]

La altura máxima base será de 2 niveles, pudiendo hacerse el pago por el incremento a la carga de servicios públicos y movilidad para aumentar a 3.

[k]

Las áreas que forman parte de polígono de protección al centro histórico deberán respetar las directrices de conservación del patrimonio.

[l]

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 68. Compatibilidad de usos simplificados en áreas Corredores Barriales (CB)  
Fuente: elaboración propia.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO  
DU 084/2026  
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 002

| Corredores barriales (CB) |                                          |                                                            |                                   |                              |                                          |                                            |               |                      |                             |                         |                                                              |                           |                                        |                            |                                                                              |          |
|---------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Clave                     | Uso                                      | Local comercial                                            | Superficie mínima del predio (m²) | Fronte 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                                                          |          |
| H-3                       | Habitacional densidad media              | Solo en planta baja con acceso independiente a la vivienda | 140                               | 8                            | 0.7                                      | 1.4                                        | Resultante*   | 16%                  | Unifamiliar y 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 | Variable |
| CS-V                      | Comercio y servicios vecinales           |                                                            | 90 [a]                            | 6                            | 0.6                                      | 1.6                                        |               | 5 [c]                |                             | -                       | 3 [d]                                                        | 20%                       |                                        |                            |                                                                              |          |
| CS-B                      | Comercio y servicios barriales           |                                                            | 180                               | 8                            | 0.8                                      | 2.4                                        |               | 5 [c]                |                             | -                       | 3 [d]                                                        |                           |                                        |                            |                                                                              |          |
| CS-D                      | Comercio y servicios distrital           |                                                            | 270                               | 12                           | 0.8                                      | 2.4                                        |               | 5 [c]                | -                           | 3 [d]                   |                                                              |                           |                                        |                            |                                                                              |          |
| I-1                       | Industria manufacturera menor y talleres | No aplica                                                  | 180 [b]                           | 12                           | 0.8                                      | 1.6                                        | 8%            | Unifamiliar          | 3 [c]                       | -                       | 3 [d]                                                        | -                         | -                                      | -                          | -                                                                            | -        |
| I-H                       | Turístico hotelero                       | Solo en planta baja con acceso independiente al hotel      | 270                               | 12                           | 0.8                                      | 2.4                                        | 8%            | Vivienda no admitida | 5                           | 3                       | 10                                                           | -                         | 1 cajón por cada 50 m² de construcción | -                          | -                                                                            |          |

\* Resultante: La altura máxima se obtiene dividiendo el COS entre el CUS.

\*\* 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] Para el establecimiento del uso servicios vecinales, se tomará como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el servicio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo, la superficie a ocupar por el local no deberá de ser mayor a 30 m². Cuando se trate de módulos de servicios vecinales independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 180 m² y cada local no deberá de ser mayor a 30 m², localizados preferentemente en las esquinas.

[b] Los usos de manufacturas menores integrados a casas habitación no podrán exceder una superficie de 50m².

[c] La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Reglamento Municipal de Zonificación.

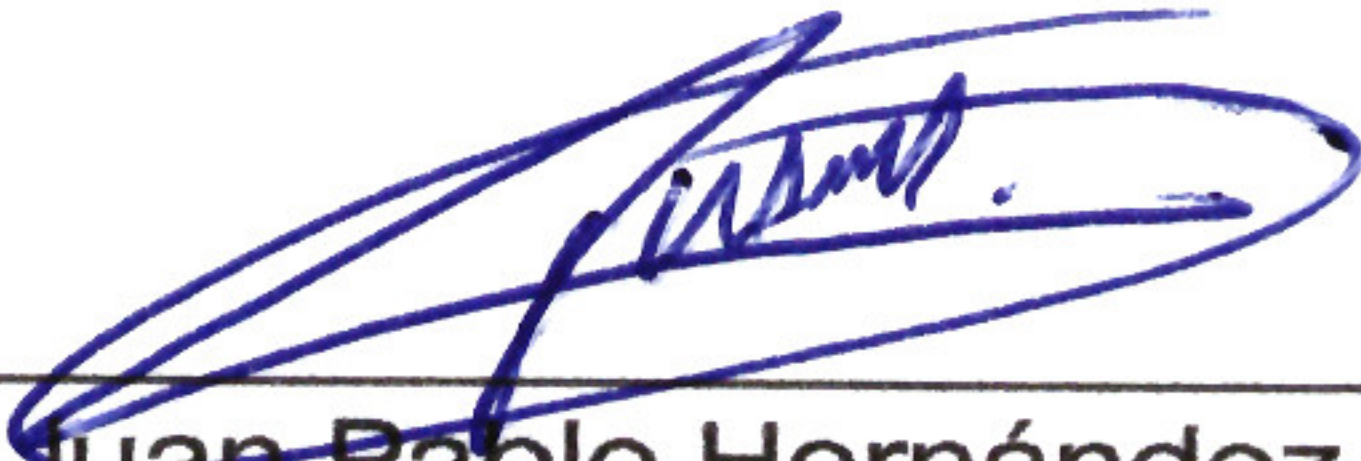
[d] En la restricción posterior se restringe la altura de la edificación a 3 metros de alto en la colindancia posterior.

Tabla 1. Normas de control de uso de suelo para la urbanización y edificación en la zona de desarrollo urbano.

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. minutarior  
JPHP/EAZA