

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 140/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 003

C. MARTA ANGELICA GONZALEZ AYALA
PROMOTOR
PRESENTE:

Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 26 de febrero de 2026

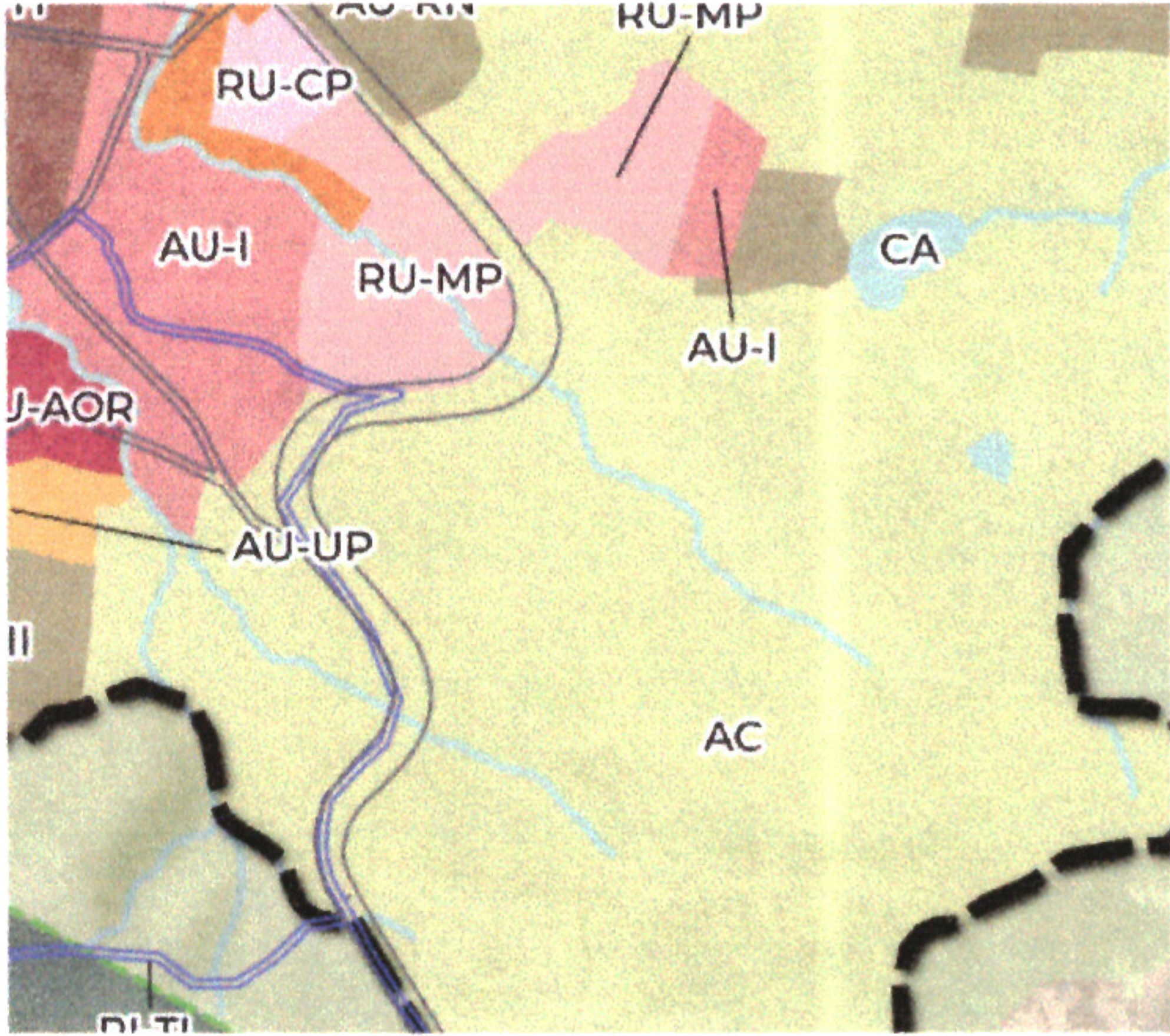
En respuesta a su solicitud de dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo me permito informarle que el presente documento tiene carácter de certificación del uso del suelo que determina el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco vigente. Este dictamen 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:	ESPERANZA AYALA CUIEL
UBICACIÓN:	EL CERRITO S/N, AL SURESTE DEL MUNICIPIO
CUENTA PREDIAL:	R 000804
SUP. TOTAL:	5.03 HA
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 140/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 003

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- Ixtlahuacan- Buenavista	AC	Áreas de Conservación Ecológica
	EUES-02- Ixtlahuacan- Buenavista	AC	Áreas de Conservación Ecológica
	7.4.2. Sistema de Movilidad	CA	Áreas de protección a cauces, cuerpos de agua y escurrimientos
		VR-Existente	Vialidad Regional Existente

En estas áreas debe respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; asimismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento están sujetas a el POEL de Ixtlahuacán de los Membrillos, así como al POTmet. Las actividades permitidas en esta zona deben ir de acuerdo con estos instrumentos y son las incluidas en la siguiente tabla, junto con condicionantes que deben respetarse junto con los criterios de regulación ecológica y territorial establecidos en estos.

Actividad	Coefficientes	Superficie mínima de lote o parcela	Área de cesión	Requisitos
Turístico campestre (TC)	C.O.S 0.16 C.U.S 0.32	2,500 m²	6 %	a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m,n,o,p,q,r,s,t,u,v
REQUISITOS a. Se deberá contar con barreras naturales en el perímetro de la construcción conformadas por arbolado de follaje perenne, nativo y de mínimo 2 metros de altura, planta- dos de entre 2 a 3 metros entre cada uno, con la finalidad de disminuir los impactos generados. b. Al aplicar el C.O.S, se deberá destinar como mínimo el 30 % de la superficie libre restante de lote o unidad privativa para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación siempre y cuando sean implementadas con materiales permeables. c. Todas las obras de arborización deberán realizarse con vegetación nativa, de preferencia local, y que tenga bajos requerimientos de mantenimiento en cuanto a podas, manejo de plagas y riego. d. En la instalación de nuevas luminarias temporales o permanentes, utilizar luces cut-off o semi cut-off que sean dirigidas hacia abajo, preferentemente de color ámbar, que eviten 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. e. Se deberá instalar señalética de manera permanente para la protección de flora y fauna en el sitio. f. Se deberán instalar pasos de fauna y demás infraestructura verde que permita el tránsito de medianos y pequeños mamíferos, así como de otros pequeños vertebrados. De manera general, se deberá instalar un paso de fauna por cada 3 km lineales de construcción. g. Las construcciones deberán disminuir la carga térmica (orientación, ventilación cruzada, material de construcción con aislamiento térmico, pintura blanca en el techo, parasoles externos, entre otros). h. La restricción lateral es de 10 metros lineales. i. La densidad máxima de habitantes/ha es de 20. j. La densidad máxima de viviendas/ha es de 4. k. El frente mínimo del lote es de 40 m lineales. l. Se tendrán 4 cajones de estacionamiento por vivienda. m. La restricción frontal es de 10 metros lineales. n. Se deberá contar con 80 % de ajardinamiento en la restricción frontal. ñ. La restricción posterior es de 5 metros lineales. o. Tendrá una altura máxima de 2 niveles. p. Solo podrá ser desmontada y despalmada totalmente la superficie determinada por el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). q. No se permite la deforestación. La construcción debe realizarse en áreas ya deforestadas y/o altamente degradadas. r. No se permite construir en terrenos que hayan sido afectados por un incendio en los últimos 20 años. s. Se deberá destinar al menos el 15 % de la superficie no utilizada para implementar obras para la captación, reutilización y/o absorción de agua pluvial, sin alterar el flujo natural de las escorrentías. t. Se deberá contar con un sitio acondicionado de acuerdo con la normatividad para el acopio y almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y/o residuos peligrosos, según sea el caso, con la capacidad suficiente para almacenar la totalidad de los residuos producidos y que permita un correcto manejo y recolección. u. Deberán tener un medidor de agua de acuerdo a la NOM NMX-AA-179-SCFI-2018 v. Toda nueva construcción deberá contar con un programa de rescate y reubicación de flora y fauna, que contemple sitios de condiciones similares para el nuevo asentamiento de los individuos. El programa deberá de ser ejecutado por una brigada conformada por especialistas en el área, así como con técnicos experimentados.				

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
DU 140/2026
Exp. 044 IXTLA TUS/2026 003

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.

A T E N T A M E N T E

Ing. Juan Pablo Hernandez Padilla
Director de Desarrollo Urbano

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

