



Ixtlahuacán
de los Membrillos
AYUNTAMIENTO

2024 - 2027

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

DU 215/2026
044 IXTLA US/2026 043

C. JOSE LUIS ULLOA OLIVA
PROMOTOR
PRESENTE.

Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 31 de marzo del 2026

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: | FRANCISCO JAVIER MARTINEZ HERRERA |
| CUENTA PREDIAL: | U048236 |
| UBICACIÓN: | CALLE MALECON No. 24, CABECERA MUNICIPAL |
| SUP. TOTAL: | 429.57 M2 |
| USO SOLICITADO: | HABITACIONAL |

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 | RU-CP | Área de Reserva Urbana a corto plazo |
| | EUES-02- Ixtlahuacán- Buenavista | M-H3-I | Mixto Habitacional Densidad Media |
| | 7.4.2. Sistema de Movilidad | VL | Vialidad Existente Local |

Por lo que se emite dictamen compatible a **Mixto Habitacional Densidad Media (M-H3-I)**.





| Mixto habitacional densidad media (M-H3-I, M-H3-II) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|------------------------------|--|--|---------------|------------------|-----------------------------|-------------------------|---|---------------------------|--|---|---------------------|
| Clave | Uso | Local comercial | Superficie mínima del predio (m ²) | 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* | 16 % | Unifamiliar y plurifamiliar | 3 | Quedan sujetas a las particularidades de la zona específica | 3 | 30 % | 2 | Variable |
| H4 | Habitacional densidad alta | | 140 | 7 | 0.8 | 1.6 | | | Plurifamiliar | 2 | 3 | 30 % | 1 | | |
| CS-V | Comercio y servicios vecinales | | 90 [a] | 6 | 0.8 | 1.6 | | 13 % | Unifamiliar y plurifamiliar | 5 [c] | - | 3 [d] | 20 % | De acuerdo con el giro específico conforme a lo establecido en el Reglamento. | |
| 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 | 3 [c] | | | | - | 3 [d] | | | | |
| CS-C | Comercio y servicios central | No aplica | 270 | 12 | 0.8 | 2.4 | | 8 % | Unifamiliar | 3 [c] | - | 3 [d] | - | | |
| II | Industria manufacturera menor y talleres | 180 [b] | 12 | 0.8 | 1.6 | 3 [c] | | | | - | 3 [d] | - | | | |
| TH | 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 m ² de construcción | |

*Resultante: La altura máxima se obtiene dividiendo el CUS entre el COS.
 ** 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 67 Normas de control de la urbanización y edificación en área Mixto habitacional densidad media (M-H3-I, M-H3-II)
Fuente: elaboración propia

El presente dictamen es únicamente informativo del uso que se puede tener en el predio y sirve para realizar los trámites subsiguientes 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

