

C. JOSE LUIS ROBERTO ULLOA LEAÑO
PROPIETARIO
PRESENTE.

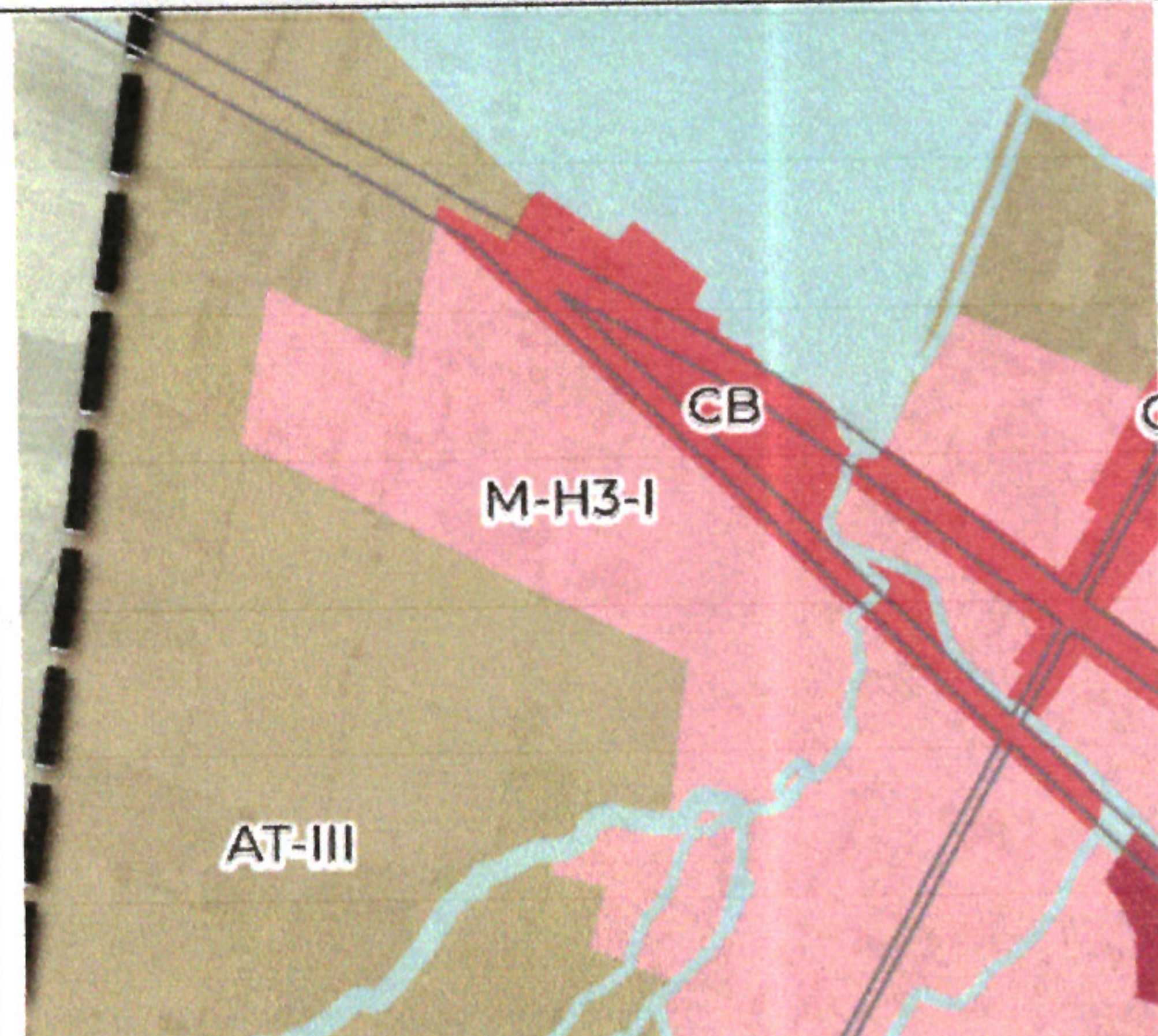
Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a 29 de junio del 2026

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:	JOSE LUIS ROBERTO ULLOA LEAÑO
CUENTA PREDIAL:	U0045177
UBICACIÓN:	CALLE GUAYABOS No. 10, FRACC. AGUA ESCONDIDA
SUP. TOTAL:	480.97 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	AU-UP	Área de Urbanización Progresiva
	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)		
Compatibilidad	Uso simplificado	Requisitos
Predominante	Habitacional densidad alta (H3)	[a] [h] [i] [k] [m] [o] [p] [q]
Uso permitido	Comercio y servicios vecinales (CS-V)	[d] [e] [f] [i] [m] [o] [p] [q]
	Comercio y servicios barrial (CS-B)	[b] [c] [d] [e] [f] [g] [i] [m] [o] [p] [q]
	Industria manufacturera menor y talleres (II)	[b] [c] [d] [e] [f] [g] [i] [j] [m] [o] [p] [q]
	Turístico hotelero (TH)	[c] [g] [h] [i] [k] [m] [o] [p] [q]
	Equipamiento (E)	[c] [g] [i] [k] [m] [o] [p] [q]
	Espacios verdes y recreativos (EV)	[c] [g] [i] [k] [m] [n] [o] [p] [q]
Usos condicionados	Comercio y servicios distritales (CS-D)	[c] [g] [i] [m] [o] [p] [q]
	Comercio y servicios centrales (CS-C)	[c] [g] [i] [k] [m] [o] [p] [q]
	Instalaciones especiales e infraestructura (IS)	[i] [j] [k] [m] [o]
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] 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.		
[c] Para giros de impacto medio o alto, según lo permitido, 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.		
[d] 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.		
[e] Si el giro está incorporado a la vivienda, la superficie del local no deberá exceder de 30m ² , pero si el local es independiente a la vivienda, el espacio de trabajo deberá ser igual o mayor a 40 metros cuadrados.		
[f] 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.		
[g] Los giros de impacto medio y alto se deberán emplazar sobre una vialidad subcolectora.		
[h] 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.		
[i] Requiere de Estudio de Impacto Hídrico Cero.		
[j] 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.		
[k] 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.		
[l] Únicamente podrá ser vivienda plurifamiliar vertical y con usos distintos al habitacional en planta baja.		
[m] 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, construcción, entubamiento y/o desvío, sin previo análisis y proyecto técnico justificativo.		
[n] Los espacios verdes y recreativos se considerarán 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.		
[o] Si en el plano de modalidades de utilización del suelo (clasificación de áreas), asociado al apartado 7.3.2 del Programa, aparece categorizado un polígono como AOR, se deberán implementar las acciones y obras de mitigación necesarias para reducir el riesgo.		
[p] Las áreas que forman parte de polígono de protección al centro histórico deberán respetar las directrices de conservación del patrimonio.		
[q] 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 63. Compatibilidad de usos simplificados en áreas Mixto habitacional densidad media (M-H3-I).
Fuente: elaboración propia.

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