



H. Veracruz, Ver., a 04 de enero de 2024.
Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1454/2024
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc número 1568, lote 30, manzana 076 cat. perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

**INMUEBLES TORAZO, S. A. DE C. V.
C. JUAN PORFIRIO ALMAZAN NAVARRO
PRESENTE**

El que suscribe arquitecto Julio César Torres Sánchez, en mi carácter de Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Veracruz, de conformidad con el nombramiento de fecha diecinueve de mayo de dos mil veintitrés, debidamente expedido por la Lic. Patricia Lobeira Rodríguez Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Veracruz, con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 y 71 de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 73 Bis. y 73 Ter. de la Ley Orgánica del Municipio Libre; 6 del Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del Municipio Libre de Veracruz; 4 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz; y 44 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Veracruz, Veracruz de Ignacio de la Llave, le informo lo siguiente:

En atención a su solicitud para la expedición de una **Constancia de Zonificación**, de fecha 02 de enero de 2024, para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc número 1568, entre calles Icazo y Raz y Guzmán, lote 30, manzana 076 cat. perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED], según consta en Escritura Pública Número [REDACTED] inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número [REDACTED] Volumen [REDACTED], de la [REDACTED] sección, de fecha [REDACTED] con número de cuenta catastral [REDACTED] según corresponde, y considerando que:

El promovente o propietario presenta copias de la documentación que a continuación se enlista, se hace constar que no se tuvieron a la vista los originales.

1. Se acredita en propiedad de la persona moral, **Inmuebles Torazo, S. A.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] de la [REDACTED] Demarcación Notarial, con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
2. Acredita su constitución la persona moral **Inmuebles Torazo, S. A. de C. V.** y la designación del representante legal, **C. Juan Porfirio Almazán Navarro**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Libro [REDACTED] de fecha [REDACTED] pasada ante la fe de la Notaría Pública No. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED], Ver. debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
3. Cambio de denominación de razón social **Inmuebles Torazo, S. A.** a **Inmuebles Torazo, S. A. de C. V.**, mediante Escritura Pública Número [REDACTED] Volumen [REDACTED], Tomo [REDACTED] de fecha [REDACTED], pasada ante la fe de la Notaría Pública no. [REDACTED] con sede en la ciudad de [REDACTED] Ver., debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.
4. Credencial para votar como identificación oficial del representante legal, **C. Juan Porfirio Almazán Navarro**, con clave [REDACTED].
5. Comprobante de pago del impuesto predial 2023, con número de clave catastral [REDACTED].
6. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
7. Recibo de pago folio 20240102/09/00105, de fecha 2 de enero de 2024.

Con base en lo anterior, esta Dirección no tiene inconveniente en otorgar la presente:

CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

Con fundamento en los artículos 115 fracción V incisos a), y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XI de la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 71 fracción XII de la Constitución Política del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; 8 fracción I incisos c), j) y k), artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave; artículo 4 fracción I incisos c), g) y h), 33 y 34 del Reglamento de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento y Vivienda para el Municipio de Veracruz, Veracruz.



VERACRUZ

NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 04 de enero de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1454/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en avenida Cuauhtémoc número 1568, lote 30, manzana 076 cat. perteneciente a la colonia Formando Hogar del Municipio de Veracruz, Ver.

Una vez constatado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Veracruz, Ver., publicado en la Gaceta Oficial del Estado, Tomo CCIV, Núm. Ext.498 de fecha 15 de diciembre de 2021, el predio referido se ubica en el **Corredor Urbano, Cuauhtémoc, con vocación Habitacional Comercio de Distrito y Sector, ID: 8, señalando una Densidad máxima 536viv/ha**, para predios con una superficie de 501.00m² a 1000.00m²; **donde es permitido el uso habitacional:** unifamiliar y multifamiliar; **uso mixto alto:** Con base en los niveles permisibles, hasta el 75% de la superficie total de la construcción o desarrollo puede presentar usos distintos al habitacional; **uso comercial** a nivel sector: Comercios o servicios que por sus características sirven a un área mayor que el distrito. No se permite su ubicación en vialidades locales; **uso de equipamiento** para vialidad regional, **donde no está permitido el uso industrial y el uso para infraestructura está condicionado; con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) hasta de 80% y un Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) hasta de 640%, equivalente a 8 niveles máximo de construcción (planta baja y siete niveles).**



Esta Constancia de Zonificación identifica el uso y las modalidades de uso de suelo permisibles por el Programa de Desarrollo Urbano y/u Ordenamiento Territorial vigente, aplicable al predio sobre el cual se solicita conocer su vocación urbana. Es meramente indicativa y **no genera vínculo alguno entre el solicitante y la autoridad.** Por lo que deberá tramitar la Licencia de Uso de Suelo en caso de requerir Licencia de Construcción y/o Régimen de Condominio.

NO deberá interpretarse como autorización para la subdivisión o fusión del predio, o como cambio de régimen de propiedad; no es Licencia de Construcción ni autoriza algún tipo de obra. Tendrá vigencia en tanto el programa que estableció la zonificación no sea modificado de acuerdo con lo establecido por el artículo 140 del Reglamento de la Ley Número 241 de Desarrollo Urbano, Ordenamiento Territorial y Vivienda para el Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

El proyecto deberá proporcionar, **1 cajón de estacionamiento por cada 50.00m² para comercio de productos básicos y de servicios y 1 cajón de estacionamiento por cada 100.00m² para comercio de productos especializados**, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para Construcciones Públicas y Privadas del H. Ayuntamiento de Veracruz, Ver.

Sin más por el momento quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

ARQ. JULIO CÉSAR TORRES SÁNCHEZ
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO

ARQ. ADRIANA J. GONZÁLEZ VALLE
COORDINADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MTRA. KARLA MENA HERMIDA
SUBDIRECTORA DE DESARROLLO URBANO

**PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____

FIRMA _____

EN CÁLCULO ESTRUCTURAL

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____

FIRMA _____

EN INSTALACIONES

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____

FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____
 DOMICILIO: _____
 COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____ NO. OFICIAL: _____
 CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
 DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
 CORREO ELECTRONICO: _____
 TELEFONO LOCAL: _____
 CELULAR: _____

FIRMA _____

CROQUIS DE LOCALIZACION

Situación actual del predio (consignando las calles colindantes, superficies y linderos, medidas del frente y fondo del predio, orientación de la manzana y distancia de las dos esquinas a los linderos del predio).

CROQUIS



Prejuicio de las penas en que incurran aquellos que se dan por enajenación de sus derechos en los ordenamientos legales aplicables a la situación administrativa de la autoridad y de los interesados, en materia del presente documento.

Aviso de Privacidad Simplificado de la Ventanilla Única:

El H. Ayuntamiento de Veracruz, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Sus datos personales serán utilizados para:

- a) Recibir solicitudes de trámites y servicios,
- b) Integrar el registro de solicitudes,
- c) Gestionar y enviar a las diversas Direcciones del Ayuntamiento las solicitudes para su autorización,
- d) Entregar a los ciudadanos las autorizaciones emitidas, por lo que se comunica que no se efectuarán tratamientos adicionales.

Se informa que no realizarán transferencias que requieran su consentimiento, salvo aquellas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, debidamente fundados y motivados.

Usted podrá consultar el aviso de privacidad integral en: transparencia@veracruzmunipio.gob.mx así como en el área de recepción de las

H. AYUNTAMIENTO DE VERACRUZ

02 ENE 2024

RECIBIDO

COORDINACIÓN DE TRÁMITES Y LICENCIAS

SELLO DE RECEPCIÓN