



NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 21 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1607/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción restante de la porción "B" perteneciente al predio "Rancho del Guajilote", que formó parte de la Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver.

C. MARÍA GUADALUPE BARRÍA DEL CASTILLO 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; 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 15 de marzo de 2024, para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción restante de terreno de la porción "B" resultante de la disolución de la copropiedad, perteneciente al predio "Rancho del Guajilote", que formó parte de la Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver, con una superficie total de [REDACTED] m², según consta en Escritura Pública Número [REDACTED], inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo Número [REDACTED], Volumen [REDACTED], 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 física, **C. María Guadalupe Barría del Castillo**, 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. Credencial para votar como identificación oficial del propietario, **C. María Guadalupe Barría del Castillo**, con clave [REDACTED]
3. Comprobante de pago del impuesto predial 2024, con cuenta catastral [REDACTED].
4. Croquis de ubicación y reporte fotográfico del predio.
5. Recibo de pago folio 20240315/49/00016, de fecha 15 de marzo 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



H. Veracruz, Ver., a 21 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1607/2024

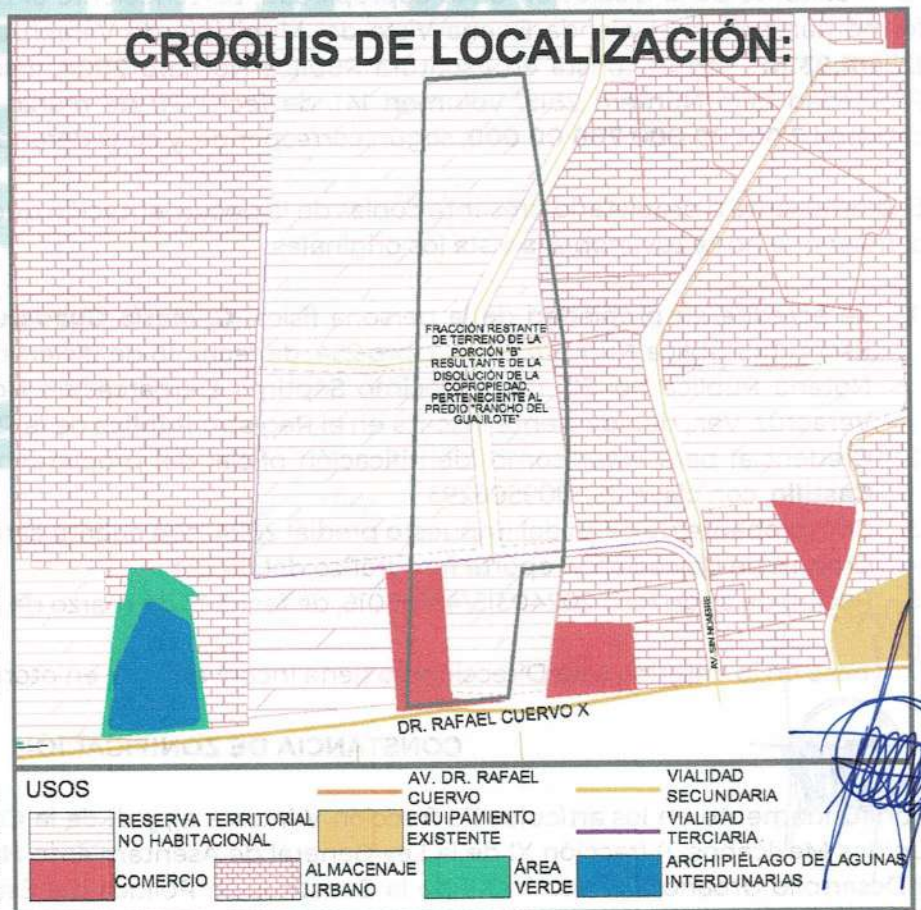
ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción restante de la porción "B" perteneciente al predio "Rancho del Guajilote", que formó parte de la Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver.

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.

Una vez constatado en la Actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Área Logística Portuaria de la Ciudad de Veracruz, publicado en la Gaceta Oficial del Estado con número extraordinario 10, tomo CXCVII, el 05 de enero de 2018 e inscrito en el Registro Público de la propiedad de esta Ciudad, bajo número 170, volumen 09 de la sección VI de fecha 11 de octubre de 2018, el predio referido se ubica en una zona donde se convergen 03 tipos de uso de suelo:

a) Una fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Reserva Territorial No Habitacional**, espacio reservado para el uso de comercios, industria y/o servicios; **donde es compatible** el Uso de Almacenaje Urbano, Habitacional, Archipiélago de Lagunas Interdunarias, Área Verde, Comercio, Mixto y Reserva Territorial Habitacional; están **condicionados** los usos de Instalaciones Marítimo Portuarias, Almacenaje conexo al puerto, Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zona federal de cauce de río, Equipamiento propuesto, Industrial y son **incompatibles** los usos de Equipamiento para autoridades Marítimo -Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Centro de Atención Logística al Transporte, Patio Intermodal, Cuerpo de Agua y Especial (Templo);

b) Una fracción del predio referido se encuentra dentro del uso de **Comercio**, son aquellos en que se permitirá realizar actividades de





NUESTRO PUERTO, NUESTRA CASA

H. Veracruz, Ver., a 21 de marzo de 2024.

Oficio: DOPDU/SDDU/OT/US/1607/2024

ASUNTO: Se emite CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN para el predio ubicado en calzada Dr. Rafael Cuervo X, fracción restante de la porción "B" perteneciente al predio "Rancho del Guajilote", que formó parte de la Hacienda Buena Vista del Municipio de Veracruz, Ver.

compra venta de productos o en los que se preste un servicio, donde es **compatible** el Uso de Centro de Atención Logística al Transporte, Habitacional, Área Verde, Equipamiento propuesto, Reserva territorial habitacional, Reserva territorial No habitacional; están **condicionados** los usos de Infraestructura Ferroviaria, Infraestructura, Cuerpo de agua y son **incompatibles** los usos de Instalaciones Marítimo Portuarias, Equipamiento para autoridades Marítimo -Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Almacenaje conexo al puerto, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patio Intermodal, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Zona federal de cauce de río, Almacenaje urbano, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Industrial, Mixto, Especial (Templo);

c) Una fracción del predio se encuentra dentro del Uso de **Almacenaje Urbano**, uso de suelo que implica actividades de guarda y custodia de objetos, materia prima o mercancías, pudiendo ser almacenaje de autos, bodegas, contenedores, general de carga, granel agrícola, granel mineral y/o fluidos; **donde es compatible** el Uso de Infraestructura, Centro de Atención Logística al Transporte, Servicios de Zona de Desarrollo Portuario, Industrial y Reserva Territorial No Habitacional; están **condicionados** los usos de Instalaciones Marítimo Portuarias, Almacenaje conexo al puerto, Infraestructura Ferroviaria, Zona de Preservación Ecológica Restrictiva, Reserva de Preservación Ecológica Productiva, Unidad de Manejo Ambiental, Zona federal de cauce de río, Habitacional, Área Verde, Reserva Territorial Habitacional y Reserva Territorial No Habitacional y son **incompatibles** los usos de Equipamiento para autoridades Marítimo -Portuarias, Patrimonio Monumental Histórico, Equipamiento existente, Patio Ferroviario de Entrega-Recepción, Zona Federal de Amortiguamiento Marítimo, Zona Federal Marítimo-Terrestre, Reserva de equipamiento para autoridades Marítimo Portuarias, Patio Intermodal, Archipiélago de lagunas Interdunarias, Comercio, Cuerpo de Agua, Equipamiento propuesto, Mixto y Especial (Templo);

Para predios con ocupación comercial y de servicios, de almacenamiento de cualquier naturaleza o estacionamiento de tráileres, el **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)** sólo aplicará cuando se trate de la edificación de instalaciones, es decir, que los predios podrán utilizarse por entero si se trata de ocupaciones que no impliquen edificación, pero serán limitados en su **COS** cuando haya presencia de ellas. El **COS** máximo permisible será del **50%** y con un Coeficiente de utilización de Suelo (**CUS**) hasta de **50%, equivalente a 1 nivel máximo de construcción (planta baja)** en los usos de **Reserva Territorial No Habitacional** y **Almacenaje Urbano** y en el uso de **Comercio, hasta de 150%, equivalente a 3 niveles máximo de construcción (planta baja y 2 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.

**VERA
+ CRUZ**

NUESTRO PUESTO. NUESTRA CASA.

US/1607/2024

NÚMERO DE TRAMITE: US/607/2024 FECHA DE INGRESO: [] FOLIO DE RECIBO DE INGRESO: 109-COZO

NÚMERO DE LICENCIA ANTERIOR [] NÚMERO DE EXPEDIENTE: [] FECHA DEL RESOLUTIVO: 539

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD						CLAVE CATASTRAL							
BAJO NÚMERO	TOMO	DÍA	MES	AÑO	Z. REG.	TIPO	CONG.	REG.	MZA	LOTE	NIVEL	DEPTO.	DIG.

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		USO DE SUELO		LOTIFICACIÓN Y FRACCIONAMIENTOS	
☐ VECES	m ²	☒ CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN		☐ CONSTANCIA DE INTEGRACIÓN VIAL	
☐ OBRA NUEVA	m ²	☐ CAMBIO DE USO DE SUELO		☐ ORDEN DE PUBLICACIÓN	
☐ REVALIDACIÓN DE LICENCIA	m ²	☐ LICENCIA DE USO DE SUELO		☐ PROYECTO DE LOTIFICACIÓN E INICIO DE OBRA PARCIAL	
☐ REMODELACIÓN	m ²	☐ ACTUALIZACIÓN DE USO DE SUELO		☐ DICTAMEN TECNICO LEGAL	
☐ REGULARIZACIÓN	m ²	☐ REGULARIZACIÓN DE USO DE SUELO		☐ RELOTIFICACIÓN	
☐ AMPLIACIÓN	m ²	LICENCIA DE SUBDIVISIÓN / FUSIÓN		☐ MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ CAMBIO DE PROYECTO	m ²	☐ SUBDIVSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ AUTORIZACIÓN DE INICIO DE OBRA DEFINITIVO	
☐ DEMOLICIÓN	m ²	☐ FUSIÓN	lotes: _____ Superf.: _____ m ²	☐ PRÓRROGA PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ BARDAS largo: _____ ml alto: _____ ml		IMAGEN URBANA		☐ ACTUALIZACIÓN DE MONTO DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
☐ ESTACIONAMIENTO _____ cajones	m ²	☐ FACTIBILIDAD DE IMAGEN URBANA		☐ ENAJENACIÓN DE LOTES (hasta 25% de lotes cuando hubiese constituido la garantía y celebrado convenio)	
☐ PATIOS DESCUBIERTOS	m ²	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO A Y B		☐ TRASLADOS DE DOMINIO PARCIAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
☐ CISTERNAS	m ³	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO A Y B		☐ ACTA DE ENTREGA FINAL DEL FRACCIONAMIENTO	
☐ TANQUES SUBTERRANEOS	m ³	☐ LICENCIA ANUNCIOS TIPO C		☐ TRASLADOS DE DOMINIO FINAL	superficie: _____ m ² número de lotes: _____
☐ ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES	ml	☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE LIC. TIPO C		REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ MOVIMIENTOS DE TIERRA	m ³	☐ PERMISO TEMPORAL DE INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		☐ CONSTITUCIÓN DE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO	
☐ OTRAS LICENCIAS: _____		☐ RENOVACIÓN O REVALIDACIÓN DE PERMISO TEMPORAL DE INSTAL. DE PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA		☐ MONTO DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ REMODELACION INTERIOR	m ²	TOPOGRAFIA		☐ CANCELACIÓN DE FIANZA PARA REGIMEN	
☐ REMODELACIÓN DE FACHADA	m ²	☐ ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL _____ ml			
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA REALIZAR OBRAS, MODIFICACIONES, REPARACIONES, INTRODUCIR SERVICIOS, PROVISIONALES O PERMANENTES.		☐ DESLINDE _____ m ²			
tipo de obra: _____ long: _____ ml		CONSTANCIAS			
☐ LICENCIA DE VIA PUBLICA PARA COLOCACIÓN DE MATERIAL EN BANQUETA Y TAPIALES		☐ NUMERO OFICIAL	☐ CALLE		
días: _____ longitud. _____ ml		☐ COLONIA POPULAR	☐ AVANCE DE OBRA		
		☐ TERMINO DE OBRA			

PREDIO DESTINADO PARA: CONSTANCIA DE ZONIFICACION Indicar si se encuentra en centro histórico: ☐
DOMICILIO: CARRETERA VERACRUZ-XALAPA CARMEL CUEVO NÚMERO OFICIAL: S/N
ENTRE CALLES: MADERAS RIVERO Y VERA GAS MUNICIPIO: Veracruz
LOTE NÚMERO: _____ MANZANA: _____ NÚMERO DE VIVIENDAS: _____
COLONIA: PLAYA LINDA

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: MARIA GUADALUPE BARRIA DEL CASTILLO
DOMICILIO: [REDACTED] NO. OFICIAL: [REDACTED]
COLONIA: [REDACTED] RFC: [REDACTED] CURP: [REDACTED]
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: [REDACTED] NOMBRE DEL CONTACTO: [REDACTED]
CORREO ELECTRÓNICO: [REDACTED]
TELÉFONO LOCAL: [REDACTED]
CELULAR: [REDACTED]

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: _____

DOMICILIO: _____ NO. OFICIAL: _____

COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____

CÉDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____

CORREO ELECTRÓNICO: _____

TELÉFONO LOCAL: _____

CELULAR: _____ FIRMA _____

FIRMA

PERITOS CORRESPONSABLES DE OBRA
EN DISEÑO ARQUITECTÓNICO

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

EN INSTALACIONES

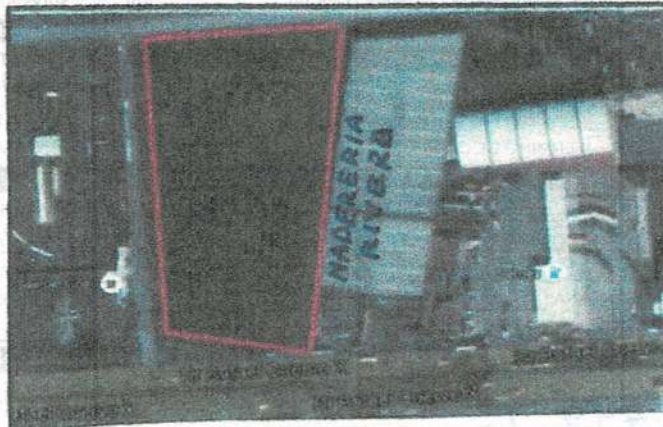
NOMBRE O RAZON SOCIAL: _____ NO. OFICIAL: _____
DOMICILIO: _____
COLONIA: _____ RFC: _____ CURP: _____
CEDULA PROFESIONAL: _____ REGISTRO MUNICIPAL: _____ REGISTRO S.S.A. _____
DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
TELEFONO LOCAL: _____
CELULAR: _____ FIRMA _____

EN DISEÑO URBANO

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

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

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).



Veracruz

A
Xalapa
Norte

Rafael Cuervo

→ Sur

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

15 MAR 2024

12:46am

RECIBIDO
COORDINADOR DE TRÁMITES Y LICENCIAS

FIRMA

HORA

SELLO DE RECEPCIÓN